



遠洋服務控股有限公司
Sino-Ocean Service Holding Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677.HK

懂心意
有新意



目錄

4	公司概覽	13	獎項與榮譽
6	地理覆蓋範圍	14	主席報告
8	公司資料	18	管理層討論與分析
10	財務及運營摘要	44	董事及高級管理人員
12	年度大事記	48	投資者關係報告
		50	可持續發展報告



52 董事局報告

76 企業管治報告

97 獨立核數師報告

105 綜合全面收益表

106 綜合財務狀況表

108 綜合權益變動表

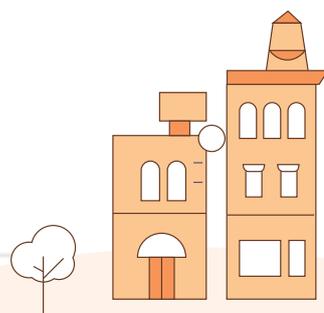
109 綜合現金流量表

111 綜合財務報表附註

182 五年財務摘要

183 詞彙

OCEAN SERVICE



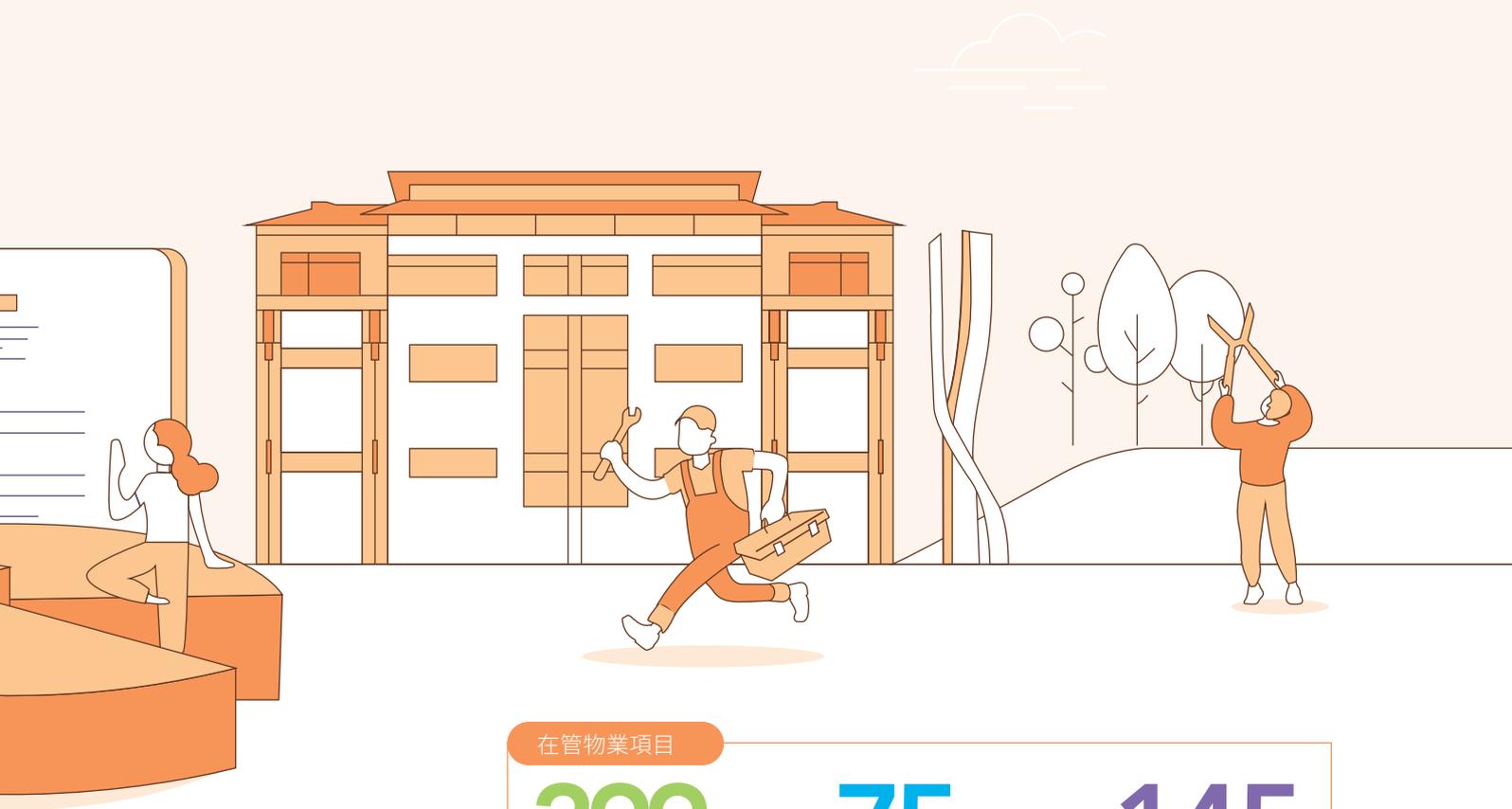
公司概覽

我們是一家綜合性物業管理服務商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。根據中指研究院的資料，按2022年綜合實力計，我們榮膺「2022中國物業服務百強企業」第12位、「2022中國高端物業服務領先企業」、「2022中國物業服務百強企業成長性領先企業」及「2022中國物業服務品質領先品牌」等多項榮譽。



我們的歷史可追溯至1997年，開展物業管理服務之初乃專注於遠洋控股（中國領先的綜合性物業開發商，其股份在聯交所主板上市，股份代號：03377）所開發的物業。自彼時起，我們的地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海區域及中國其他區域（主要集中在中國一二線城市）。我們的總部位於北京，截至2022年12月31日，我們擁有381家附屬公司及分公司，遍及中國28個省、直轄市及自治區。

截至2022年12月31日，我們的總合約建築面積達149.8百萬平方米，遍及中國28個省、直轄市及自治區的92個城市，同時我們在中國的在管物業項目已達519個，總在管建築面積達100.8百萬平方米，包括299個住宅社區、75個商寫物業及145個其他物業。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如購物中心、寫字樓）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。我們亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理及商業運營服務外，我們亦向在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務），以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。



地理覆蓋範圍

項目遍佈中國境內28個省、自治區及直轄市的92個城市。

京津冀區域

北京、天津、石家莊、秦皇島、張家口、衡水、唐山、廊坊、邯鄲

環渤海區域

鞍山、大連、撫順、哈爾濱、濟南、晉城、晉中、臨沂、青島、瀋陽、松原、太原、鐵嶺、煙台、長春、淄博

華東區域

常州、滁州、杭州、合肥、淮安、嘉興、金華、馬鞍山、南京、南通、寧波、上海、紹興、蘇州、宿遷、台州(浙江省)、泰州(江蘇省)、溫州、無錫、蕪湖、徐州、揚州、鎮江

華南區域

深圳、廣州、中山、廈門、三亞、海口、佛山、福州、東莞、河源、惠州、江門、茂名、南寧、湛江、漳州、柳州

華中及華西區域

成都、貴陽、昆明、蘭州、烏魯木齊、西安、西寧、玉溪、重慶、鄂州、贛州、鶴壁、懷化、黃石、開封、漯河、南昌、三門峽、商丘、武漢、湘潭、新鄉、許昌、永州、長沙、鄭州、周口

84⁺

北京在管物業 (含商業運營)

- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他

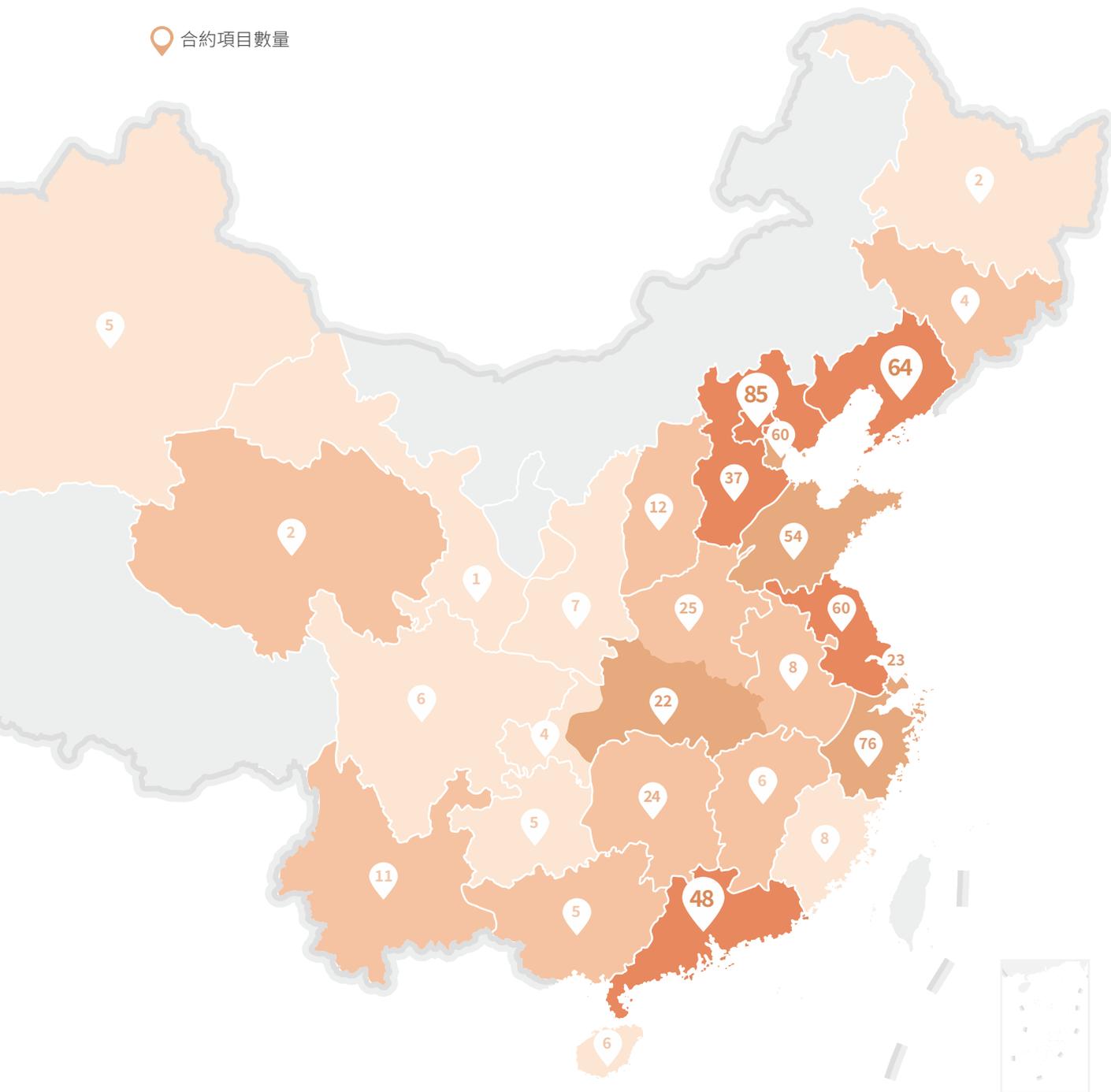


下圖顯示截至2022年12月31日我們合約建築面積和合約項目數量的地理覆蓋範圍：

合約建築面積 (百萬平方米)

● < 1 ● ≥1至<5 ● ≥5至<10 ● ≥10

📍 合約項目數量



公司資料

本公司截至最後實際可行日期的公司資料載列如下：

董事

執行董事

楊德勇先生(聯席主席及行政總裁)
朱葛穎女士(運營總監)

非執行董事

崔洪杰先生(聯席主席)
朱曉星先生(副主席)

獨立非執行董事

郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

審核委員會

梁偉雄先生(委員會主席)
崔洪杰先生
朱曉星先生
郭杰博士
何子建先生

提名委員會

楊德勇先生(委員會主席)
崔洪杰先生
郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

薪酬委員會

何子建先生(委員會主席)
楊德勇先生
郭杰博士

公司秘書

沈培英先生

授權代表

楊德勇先生
沈培英先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

主要營業地點

中國總部
北京市朝陽區
朝陽體育中心
東側路甲518號
A座2層

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

主要往來銀行

(排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

范陳會計師行有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

諾頓羅氏香港

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：06677

公司網站

<http://www.sinooceanservice.com>

投資者關係部聯絡

ir@sinooceanservice.com

財務及運營摘要

綜合業績

(人民幣百萬元)	截至12月31日止年度		變動
	2022年	2021年	
收入	3,270	2,966	10%
毛利	769	825	-7%
毛利率 (%)	24%	28%	-4個百分點
年內溢利	79	441	-82%
淨利率 (%)	2%	15%	-13個百分點
本公司擁有人應佔溢利	75	439	-83%
每股基本及攤薄溢利 (人民幣元)	0.06	0.37	-84%
擬派每股期末股息 (人民幣元)	0.123	0.093	32%

綜合財務狀況

(人民幣百萬元)	於12月31日		變動
	2022年	2021年	
資產總值	4,086	3,828	7%
權益總額	2,258	2,434	-7%
本公司擁有人應佔權益	2,207	2,402	-8%
現金資源 ¹	472	2,527	-81%
流動比率 (倍數)	1.7	2.6	-35%

附註：

1) 包括受限銀行存款



年度大事記

1月

北京遠洋光華國際C座通過BOMA COE認證，本集團寫字樓管理在環境管理、資產管理的專業水平獲得認可。

2月

入選北京市民政局養老試點，加強試點政策研究，高效推進社區長者活動中心的落地。進一步推進多元化、個性化的社區居家養老服務。

3月

發佈2021全年業績，核心淨利潤同比提升79%。

5月

旗下子公司北京應維科技服務有限公司憑藉技術發展和服務經驗等多項優勢，入選首批專家委數據安全產業標準工作組及數據安全產業人才培養工作組成員單位。

7月

在全國住宅項目開展首屆「友鄰+」活動，活動內容涵蓋兒童夏日戲水、親子互動、獨居老人關懷、多樣化便民活動，為業主提供和諧共融平台、滿足業主更多精神文化需求。

8月

編製發佈了《標準服務白皮書》，打造16大細分場景服務體系，以更規範、完善的物業管理體系為基礎，做好基礎服務工作的同時，緊密圍繞業主需求，打造溫馨、有溫度的生活環境，形成全生命週期物業服務，全方位為業主帶來更美好的服務體驗。

10月

北京遠洋國際中心A座獲得BOMA BEST金級認證授牌，在運營中踐行節能減排理念，實現節能化改造、能耗控制，提升辦公舒適度、減少了廢棄物排放，在雙碳背景下展現ESG管理能力，為實現「雙碳」目標貢獻力量。

11月

完成收購天津熙合供應鏈服務有限公司100%股權，雙方優勢深度契合，在區域規模、業務佈局、戰略發展上再添新動能。



獎項與榮譽



中指研究院

- 2022中國物業服務百強企業 (第12位)
- 2022中國高端物業服務領先企業
- 2022中國商業物業服務力優秀企業
- 2022中國辦公物業服務力優秀企業
- 2022中國物業服務百強企業成長性領先企業
- 2022中國物業服務品質領先品牌



金融界

「六力評價」綠色城市運營商

億翰智庫

- 2022中國物業企業綜合實力20強
- 2022中國上市物業企業20強
- 2022中國物業服務華北區域競爭力領先企業
- 2022中國物業服務客戶滿意度模範企業
- 2022中國物業服務品牌價值領先企業
- 2022中國物業服務成長性優秀企業
- 2022中國物業服務紅色物業標桿企業
- 2022中國物業服務商業物業服務領先企業
- 2022中國上市物業企業長期投資價值十強



主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2022年12月31日止十二個月的年度業績。

• 2022年回顧

2022年是機遇與挑戰共生的一年，物管公司在保障民生和提升生活質量方面的重要性日益凸顯，在疫情防控、社區養老托幼、智慧社區建設、老舊小區改造方面具有較高的參與度，物業承擔起社區基層治理的重要角色，發揮着基層政府和廣大居民之間的連結和配合作用。物業行業作為與民生最貼近的服務行業之一，其社會「毛細血管」定位得到社會認可。同時，國家持續強化物業行業的基層治理，中央到地方各級政府的政策支持力度加大，多重國家重磅政策引導行業規模擴容。2022年3月《政府工作報告》提出加大社區養老、托幼等配套設施建設力度，政府在規劃、用地、用房等方面將給予更多支持；促進家政服務業提質擴容，優化城鄉養老服務供給。5月《關於深入推進智慧社區建設的意見》提出到2025年，基本構建起網絡化管理、精細化服務、信息化支撐、開放共享的智慧社區服務平台，健全完善政府指導、多方參與的智慧社區建設資金投入機制，鼓勵社會力量參與「互聯網+社區服務」，創新提供服務模式和產品。7月，國家發展改革委員會發佈的《「十四五」新型城鎮化實施方案》提出提高物業服務覆蓋率，開展物業服務標準化試點；推進老舊小區、老舊廠房、老舊街區、城中村等「三區一村」改造為主要內容的城市更新改造。10月《住房和城鄉建設部辦公廳、民政部辦公廳關於開展完整社區建設試點工作的通知》提出完善社區服務設施、打造宜居生活環境、推進智能化服務、健全社區治理機制的要求。各項政策圍繞現有物業行業各方面痛點進行制度補足與優化，鼓勵物業公司在「物業+養老」、「物業+科技」、「物業+舊改」以及增值服務等方面的深化發展，促進物業服務邊界進一步延展，推動物管企業平台化發展和社區增值服務發展。

在2022年，受房地產政策預期、地產行業基本面變化及房企信用風險事件等影響，疊加消費低迷因素，物管行業在壓力下謀求蛻變。一方面，行業的增長模式和利潤可持續發展受到挑戰，管理規模增速和平均在管面積增速放緩。另一方面，物管企業更加關注自身內生增長能力，以精細化管理賦能企業增效，更加重視服務品質的提升和專業能力的積累，從用戶需求和滿意度出發，回歸服務本源。

在2022年，我們不忘初心，砥礪進取，在危機中尋找機遇，在變局中奔赴征程。本集團致力於持續擴大在管規模，實現管理規模雙破億；不斷拓展優質項目，打造主力業態標桿；加強精細化管理，逐步完善標準化服務體系；拓展創新運營模式，擁抱智能服務趨勢；將服務品質作為立業之本，客戶滿意度創新高。我們秉承着匠心打造品質服務的理念，不斷提升業主滿意度，以用戶需求作為服務重心，以用戶滿意度為追求目標，實現可持續、高質量的發展。

• 2022年業績

截至2022年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣3,269.9百萬元，同比實現約10%的增長，毛利為人民幣769.4百萬元，同比下降約7%。由於考慮中國整體房地產市場低迷影響，採取保守方式情況下對應收關聯方款項計提出作的減值撥備大幅增加以及新型冠狀病毒疫情於中國持續導致的整體毛利率下降，全年實現淨利潤為人民幣78.8百萬元，同比下降約82%。本公司股東應佔利潤為人民幣75.4百萬元，同比下降約83%。每股基本盈利為人民幣0.06元，同比下降約84%。

深耕重點區域及核心業態 拓展城市服務產業鏈

於2022年12月31日，本集團物業管理服務實現合約建築面積149.8百萬平方米，較2021年底新增44.0百萬平方米；在管建築面積100.8百萬平方米，較2021年底新增27.3百萬平方米；集團拓展成績卓著，來自第三方的合約建築面積累計達89.1百萬平方米，佔總合約建築面積由約51%提升至59%，涵蓋住宅、商業、寫字樓、學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府大樓、城市空間等多種業態。

我們聚焦區域優勢城市，持續加碼京津冀、環渤海區域規模優勢，深耕已進入的華東、華南、華中及華西區域，一二線城市在管面積佔比高達86%，為集團可持續高質量發展奠定了堅實基礎；加速多業態組合佈局，發力物流園、產業園等服務業態，打造高滿意度的物流服務。通過制定物流業態的管理標準，實現穩定可複製的高品質物業服務。年內我們與京東達成合作，為大興京東亞洲一號物流園提供服務，以定製化、精細化管理賦能企業管理、助力企業提高效率。在公建業態方面，獲取首個國家中央機關辦公樓物業服務項目，從單個項目切入展開合作，逐步建立全國範圍採購聯繫。首次達成與部隊體系的業務合作，探索潛在合作機會，積累服務經驗。公司在外拓時更加注重項目的質地把控，基礎物業服務的重視程度不斷提升。同時，兼顧拓展了高校、醫院等類型項目，如環渤海區域外拓瀋陽工學院項目、華南區域外拓三亞中心醫院項目，填補了過往外拓投標的業績資源短板。

提升增值業務滲透率 滿足客戶服務需求

我們持續挖掘資源優勢及研判需求趨勢，為業主提供最貼心、最便利的生活服務。社區增值服務始終堅定規模化發展方向，夯實業務基礎、深化業務精度、做大業務規模；將客戶真實需求放在第一位，推進業務縱深發展、強化業務核心價值，在聚焦專業化水平發展的同時，關注並扶持新興業務的創新發展。持續深耕社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源四大主力業務，優化商業模式及供應鏈條，制定並實施系列管理工具、制度、標準和規範；推進規模化集採，加強與優質企業的合作，優化服務品質及精細度，提升服務滲透率；完善標準化服務系統，提升服務效能，適應業務新的發展需求。其中社區生活服務方面，通過優化系統功能，高效應對更加龐大的業務體量和需求，打造線上服務平台，上線到家服務，通過引進全國戰略合作夥伴、局部試點服務商集單或參團經營模式，開展線上+線下聯合的三方平台服務，以地區訴求為主幫扶餐飲、教育、旅遊等業務；租售服務方面，持續關注資源聯動，開拓團購新模式，根據城市特點，靈活開設自營門店與聯營門店；美居方面，拓展專業資源供應方，開拓多元用戶觸達場景，着眼營銷推廣，策劃多場新老用戶線下活動；空間資源方面，引入社區直飲水、社區售賣櫃、新能源汽車及電動自行車充電設施等，豐富了社區便民服務設施類型，極大程度提升了客戶生活便利性。在社區養老相關利好政策加持下，我們積極試水社區養老業務，深化發掘社區養老凸顯和潛在的消費需求，不斷迭代康養產品選品和服務標準，打造具有品牌識別度的社區養老門店社區。年內，「遠洋天地社區康養中心」項目入選了北京市民政局「物業+養老」重點試點單位，未來我們將在社區養老服務、健康服務維度進行更深入的探索和發展。

非業主增值服務方面，我們重視打造專業化服務能力，通過專業能力打開市場准入機會，通過服務品質造就長期穩定需求，通過多元化合作方式切入專業化服務領域。旗下專業服務公司北京億洋時代樓宇科技有限公司在物業工程服務領域持續發力，不斷完善標準化體系、堅持精細化運營。與中國融通商業服務集團有限公司、中國建築第八工程局有限公司、華廈物業管理有限公司、金茂物業服務發展股份有限公司等一批大型客戶建立了合作關係，承接了水立方、南水北調大廈等一批具有行業代表性的項目。

我們嘗試智能化賦能，將科技作為提升競爭力的核心手段，堅持一體兩翼的業務模式，一體即「智慧能源服務」，兩翼即「智慧物業 SaaS 軟件服務」及「智慧社區智能集成服務」。於2022年，我們加速打造智慧社區、智慧城市服務平台，完成了「工程運維解決方案」的創新開發。其中「億家修工程服務平台」已正式上線試運行，試點項目效率提升效果顯著。

商寫運營+物業管理全鏈條服務模式，一體化管理提升核心價值

年內，我們圍繞「資管+物管」的全鏈條服務模式，持續加強商寫資管平台運營能力建設，加大專業人才引進和培養，快速提升經營管理能力。圍繞商業資產探索開展相關服務內容，構建商企服務業務新的增長極。

購物中心商業運營方面，在疫情反覆階段，採取多元舉措，穩場保供，幫扶商戶，優化營銷模式，把握消費觀念變化趨勢，結合露營、戶外運動等熱門話題，打造營銷新熱點，助力線下客流量提升；同時搭建會員系統、線上商城、直播活動等線上營銷渠道，激活動戶流量，提升用戶黏性。疫情形勢平穩後，快速轉變經營思路，靈活調整線下活動安排，營造氛圍，助力各商業項目銷售回暖。

寫字樓商業運營方面，我們整合現有運營管理經驗，進一步提升標準化服務水平及市場競爭力，持續強化靈活的租賃策略，敏銳捕捉市場信息，迅速做出策略調整，專項分析樓內及園區租戶結構、實現一棟棟一策略、一園區一政策，有效提升了出租率。我們堅持提供涵蓋增值服務、特色服務及社群服務的多維度個性化升級服務，滿足客戶不同需求，有效增加客戶黏性，持續打造了以用戶為導向的高標準、多元化的特色產品及服務內容。

我們堅持精耕細作，不斷提升中高端商業物業服務能力，順應商業物業服務發展趨勢，精準把握客戶核心需求，從租戶滿意度調研、運營管理制度完善、管理團隊專業培訓、運營管理現狀梳理等多方面改進提升。同時，緊跟雙碳時代步伐，秉承「建築·健康」理念，開展綠色建築、節能減排工作。2022年，我們服務的北京遠洋光華國際C座順利通過BOMA中國COE續認證，北京遠洋國際中心A座順利獲得北京市首家BOMA BEST金級認證，展示了我們打造綠色健康樓宇、提升樓宇資產管理能力的決心和實力。

持續提升客戶滿意度，堅持承擔社會責任

我們堅持以客戶為中心，不斷滿足業主對品質生活的追求，夯實服務品質基石，升級服務能力，將高品質服務轉化為差異化競爭能力，持續提升整體滿意度，根據中指研究院開展的滿意度調研，2022年我們的整體滿意度為90分，達到行業優秀水平。

我們始終在物業管理的標準化、精細化道路上砥礪前行。2022年，我們發佈了《標準服務白皮書》，基於業主生活所需，打造16大細分場景，為基礎服務搭建了可執行、可落地的標準化體系。我們一如既往堅持員工是企業的基石，持續提升從業人員素質，開展差異化的培訓、評估和激勵機制，助力員工實現自我價值；利用好區域深耕的人力資源優勢，降本增效、提升管理效率和人工效能。我們不負社會、公眾期望，承擔起社會責任，持續強化環境、社會及管治標準體系，堅持踐行綠色運營，通過有序分類管理不同排放物，合理高效利用各類能源，減排與節能兩手抓；誠信經營，廉潔運營，打造責任供應鏈，升級客戶服務體驗，為公司穩定發展提供保障。憑藉深厚的品牌積澱、紮實過硬的服務品質，我們得到業主及行業的一致認可，取得一系列榮譽，品牌價值日益凸顯。榮獲中指研究院頒發的2022中國物業服務百強企業（第12位）、2022中國物業服務品質領先品牌、億翰智庫頒發的2022中國物業服務客戶滿意度模範企業等榮譽。

• 展望2023年

隨着經濟活力的回升和社會生活的恢復，我們相信憑藉行業的增長韌性，以及輕資產、高效率的運營優勢，物業企業將迎來企穩復甦的發展局面。我們同時也看到，物業行業競爭也將愈發激烈，行業發展將進入從「增量」到「存量」，從「單極」到「多元」，從「建造」到「服務」，從「資本」到「品牌」的演變階段。物管企業的核心競爭力將更大程度取決於品牌認知度、服務能力和運營能力。

2023年，我們將滿懷希望擁抱行業變革，堅守初心提升服務品質，增強自身競爭能力，深挖增長潛能，創新經營管理。堅持「一體兩翼」業態佈局策略，調整業務結構，重塑業務發展，根據業態差異分類施策，圍繞住宅、商業、寫字樓業態為主選，重點推進優質項目資源，深挖區域內的各類潛在合作渠道，根據不同業態間的差異採用有針對性的拓展方案。堅持精耕細作的管理理念和「匠心服務用戶」的初心及使命，打造主力產品、主力市場、主力團隊，實現有模式、有規模、可持續發展。持續完善標準化、制度化運營，有效保證高質量服務水平。道阻且長，行則將至。我們將繼續堅定可持續、高質量、服務業發展戰略不動搖，攻堅克難、自立自強，矢志成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商。

• 致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、客戶、合作夥伴、政府及與本集團一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

楊德勇

聯席主席

香港，2023年3月31日

管理層討論與分析

本集團截至2022年12月31日止年度的討論與分析概述如下：

業務回顧

業務概覽

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍，管理多元化的物業類型涵蓋中高端住宅物業，購物中心、寫字樓等商業物業，以及公共及其他物業，為客戶提供包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務在內的覆蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務。本集團憑藉優質的服務和多年行業經驗，持續贏得良好的業界口碑。

本集團的服務分為三大板塊：(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

物業管理及商業運營服務

本集團的物業管理及商業運營服務包括兩大業務線：(i)住宅及其他非商業物業管理服務；及(ii)商寫運營及物業管理服務。

住宅及其他非商業物業管理服務

本集團為住宅及其他非商業物業項目(如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校)提供一系列物業管理服務，包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。

商寫運營及物業管理服務

本集團為購物中心及寫字樓項目提供包括商業運營服務和物業管理服務在內的綜合服務，主要包括：

- (i) 商業運營服務：我們為購物中心及寫字樓項目提供開業前管理服務(如定位及設計管理服務、招商及管理服務等)及運營管理服務(如開業籌備服務、經營計劃管理、租戶指導服務、消費者管理服務及市場推廣服務等)；以及
- (ii) 物業管理服務：我們為購物中心及寫字樓項目提供一系列物業管理服務，包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。





社區增值服務

社區增值服務

我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決彼等的生活及日常所需，主要包括：

- (i) 社區資產增值服務，如停車場管理、能源管理及社區運營服務；
- (ii) 社區生活服務，如家用電器設備維修保養服務、商品零售、美居服務、家政及其他定製服務；以及
- (iii) 物業經紀服務。



非業主增值服務



非業主增值服務

我們向非業主提供增值服務，主要包括：

- (i) 向物業開發商提供的交付前服務，以協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動；
- (ii) 向物業開發商提供的諮詢服務，以協助整體規劃及管理預售活動；以及
- (iii) 物業工程服務。



物業管理及商業運營服務

截至2022年12月31日止年度，本集團來自物業管理及商業運營服務的收入為人民幣1,962.6百萬元，佔本集團總體收入約60%。

下表載列按業務線劃分的本集團物業管理及商業運營服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	收入 (人民幣千元)	%	收入 (人民幣千元)	%
住宅及其他非商業物業管理服務	1,433,453	73	1,126,331	71
商寫運營及物業管理服務	529,120	27	462,064	29
總計	1,962,573	100	1,588,395	100

多輪驅動推動規模拓展，多元業態豐富實現穩健增長。於2022年12月31日，本集團合約物業管理服務全業態項目的數量為670個，合約建築面積為149.8百萬平方米，在管建築面積為100.8百萬平方米，分別較2021年12月31日增長約42%及37%。年內，本集團通過招投標、收併購、合資、戰略合作等多渠道拓展，以住宅物業為基礎，持續擴充了包括學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府設施、城市空間等多業態服務體系，積極參與城市綜合運營服務和智慧城市建設。

下表載列本集團截至所示日期合約建築面積及在管建築面積的詳情：

	於12月31日	
	2022年	2021年
合約建築面積(千平方米)	149,842	105,858
合約建築面積涉及的項目數目	670	488
在管建築面積(千平方米)	100,769	73,484
在管建築面積涉及的項目數目	519	360



夯實優勢區域基礎，強化佈局高能級地區，獨立拓展能力持續加強。本集團持續深耕優勢區域，通過導入戰略資源、打造標桿項目、加強績效激勵等方式持續提升獨立拓展能力。2022年，本集團合約建築面積中第三方來源佔比進一步提升至約59%，新增合約建築面積中來自第三方的佔比約為84%。

下表載列本集團於所示日期按項目來源劃分的合約建築面積和在管建築面積明細：

	於12月31日							
	2022年				2021年			
	合約 建築面積 (千平方米)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%	合約 建築面積 (千平方米)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%
由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)開發/擁有的物業	60,757	41	48,318	48	52,254	49	40,687	55
由其他第三方開發/擁有的物業 ¹	89,085	59	52,451	52	53,604	51	32,797	45
總計	149,842	100	100,769	100	105,858	100	73,484	100

附註：

- 1) 指遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商，以及遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的若干公共及其他物業的業主。



於2022年12月31日，我們的項目遍佈中國境內28個省、自治區及直轄市的92個城市，地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海及中國其他區域，涵蓋了中國5個主要城市群。我們持續深耕京津冀和環渤海區域，同時發力拓展華東、華南、華中及華西區域，其中華東區域業務覆蓋及增長較為明顯。於2022年12月31日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為33%，環渤海區域佔比約為22%，華東區域佔比約為20%，華南區域佔比約為10%，華中及華西區域佔比約為15%。

下表載列按地理區域劃分，本集團於所示日期的合約建築面積及在管建築面積，以及分別截至2022年及2021年12月31日止年度物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度							
	2022年				2021年			
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	%
京津冀區域 ¹	48,649	33,340	687,452	37	32,312	24,615	613,456	40
環渤海區域 ²	30,386	21,813	339,970	18	23,903	19,215	312,025	20
華東區域 ³	27,433	20,720	410,337	22	16,361	11,891	290,719	19
華南區域 ⁴	18,750	10,092	228,027	12	16,783	8,461	193,535	13
華中及華西區域 ⁵	24,624	14,804	209,517	11	16,499	9,302	120,168	8
總計	149,842	100,769	1,875,303	100	105,858	73,484	1,529,903	100

附註：

- 1) 「京津冀區域」指北京、天津、石家莊、秦皇島、廊坊等城市或直轄市。
- 2) 「環渤海區域」指大連、青島、瀋陽、濟南、臨沂、長春、撫順、太原等城市。
- 3) 「華東區域」指杭州、溫州、上海、鎮江、蘇州、南通、南京、無錫、蕪湖、寧波等城市或直轄市。
- 4) 「華南區域」指中山、深圳、湛江、南寧、佛山、河源、廣州、漳州、茂名、三亞、惠州等城市。
- 5) 「華中及華西區域」指武漢、長沙、鄭州、西安、成都、重慶、昆明、開封、南昌、貴陽等城市或直轄市。

本集團項目主要集中在北京、天津、杭州、成都等一二線城市，按在管建築面積劃分，一二線城市佔比約為86%。



下表載列本集團於2022年12月31日根據2022年第一財經城市劃分口徑，物業管理服務項目主要分佈的城市之合約建築面積及在管建築面積明細：

	合約建築面積		在管建築面積	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%
一線城市	23,945	16	20,755	21
新一線城市	35,146	23	25,758	25
二線城市	53,828	36	40,243	40
其他城市	36,923	25	14,013	14
總計	149,842	100	100,769	100



聚焦服務主業，加強差異化競爭能力，實現高質量可持續發展。2022年，我們聚焦服務主業，始終堅持匠心服務用戶，不斷提升服務品質，通過強化高品質服務協同增強差異化競爭能力，實現集團業務的高質量可持續發展。本集團物業費收繳率達93%。我們加強服務標準化建設和培訓，形成標準白皮書及標準服務視頻，進一步夯實標準化服務動作，提升客戶服務感知，打造健康生活方式；我們根據現有工作內容及關鍵指標重新梳理管家體系，通過分級評定規則重點培育高能力管家，並將其管理經驗複製到整個管家團隊；打造遠洋特色秩序服務，通過配備「遠洋武裝巡邏隊」、「義務消防隊」，達成社區服務安全升級，有效提升服務團隊對突發事件和暴力事件的應急處置能力，保障業主生命和財產安全，通過調整崗位要求、服務標準及值班安排，有效提升客戶滿意度，並達成管理效率提升；在全國範圍內推行「百日安全無事故」專項行動，完成1,000餘項安全隱患的檢查和整改。在疫情反覆期間，配合政府防疫要求，迅速安排部署封控項目的防疫工作，工作人員全天值守、協助完成核酸檢測及人員排查等任務、現場消殺、物資配送、發放防疫禮包，全力保障居民生活，獲得了小區和業主的認可與感謝。

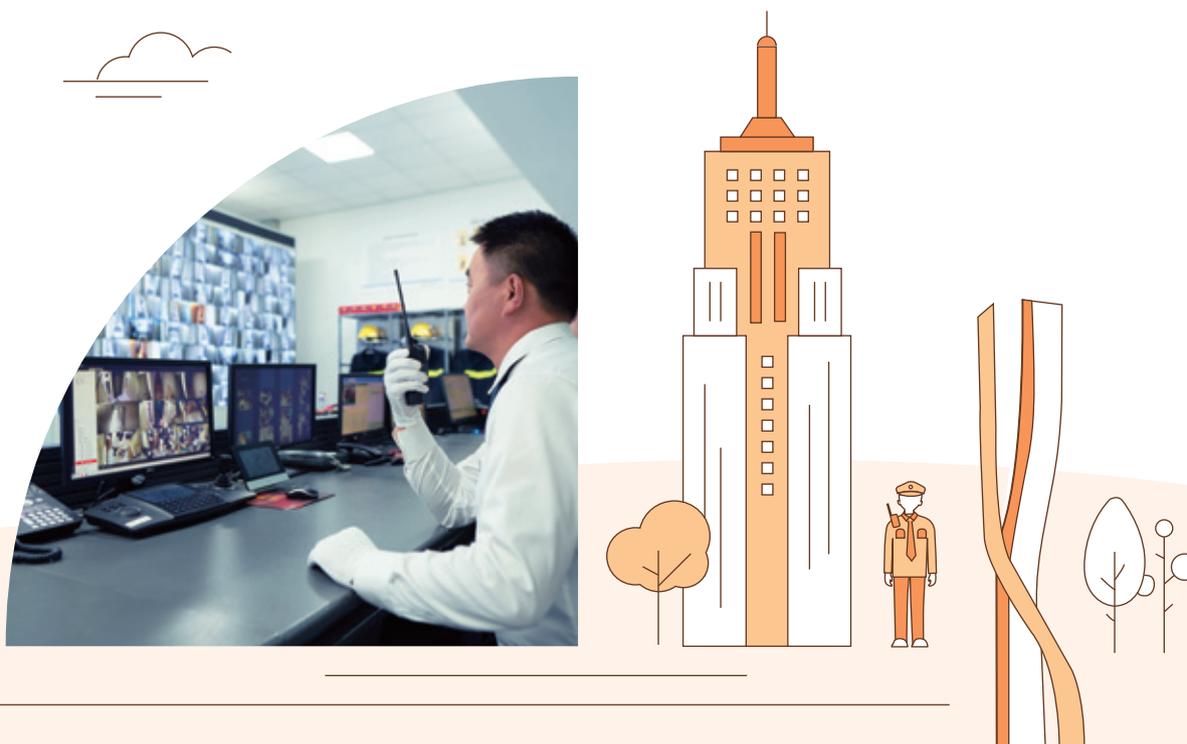


• 住宅及其他非商業物業管理服務

於2022年12月31日，本集團住宅及其他非商業物業項目合約建築面積為138.2百萬平方米，在管建築面積為94.1百萬平方米，分別較2021年12月31日增長約40%及36%。總合約物業管理項目達576個，較2021年12月31日增長約34%。

下表載列本集團截至所示日期住宅及其他非商業物業項目合約建築面積及在管建築面積的詳情：

	於12月31日	
	2022年	2021年
合約建築面積(千平方米)	138,180	98,535
合約建築面積涉及的項目數目	576	430
在管建築面積(千平方米)	94,106	69,335
在管建築面積涉及的項目數目	444	319



● 商寫運營及物業管理服務

截至2022年12月31日止年度，本集團來自商寫運營及物業管理服務的收入為人民幣529.1百萬元，較去年同期增長約15%。本集團主要為購物中心和寫字樓提供商業運營及物業管理服務。

優化中高端商業物業服務品質，綠色建築理念助力可持續發展。於2022年12月31日，由本集團提供商業物業管理服務項目的合約建築面積約為11.7百萬平方米，在管建築面積為6.7百萬平方米，分別較2021年12月31日增長約59%及61%，在管建築面積中一二線城市佔比達99%，本集團商業物業管理服務聚焦購物中心、寫字樓兩大業態，持續提升基礎服務標準和品質，並通過各類特色社文活動等有效提升客戶滿意度、增強客戶黏性，年內平均物業管理費為人民幣12.1元/平方米/月。同時，我們秉承「建築·健康」理念，提升能源利用率和資源使用率，最大限度實現可持續的物業管理。

依託商業資產平台探索業務模式，強化提升商寫資管經營管理能力。本集團自2021年8月份開始全面承接遠洋集團購物中心及寫字樓的商業運營業務，設立商業資產管理平台，沉澱輕資產管理經驗，充分發揮平台優勢，提升項目品質及盈利能力。2022年，購物中心和寫字樓項目商業運營服務毛利率約為28%和35%。針對購物中心項目，我們持續激活私域流量，通過建立會員專屬社群、線上商城、直播等渠道，提升商戶曝光率，幫扶商戶經營，加強用戶黏性。針對寫字樓項目，我們集合現有運營管理經驗，通過項目聯動，有效增加客戶黏性，提升客戶續租率；除高標準的物業基礎服務外，持續優化項目特色服務體系，搭建項目社群體系，利用節假日舉辦特色社群活動，秉持「匠心服務用戶」理念，提升客戶歸屬感並增加項目曝光度，實現續租率，新客戶的推介率、轉化率，以及租金水平的提升。

購物中心

截至2022年12月31日止年度，本集團來自購物中心的商業運營及物業管理服務收入為人民幣295.0百萬元，較去年增長約17%。

下表載列本集團於所示日期購物中心項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於12月31日	
	2022年	2021年
物業管理服務		
合約建築面積(千平方米)	9,347	5,678
合約建築面積涉及的項目數目	60	35
在管建築面積(千平方米)	4,721	2,722
在管建築面積涉及的項目數目	43	21
商業運營服務		
合約建築面積(千平方米)	934	905
合約建築面積涉及的項目數目	12	11
在管建築面積(千平方米)	617	600
在管建築面積涉及的項目數目	9	8

截至2022年12月31日，本集團為9個已開業購物中心提供商業運營服務，其中1個為本年成功開業的購物中心，儲備項目3個，總合約建築面積為0.9百萬平方米，項目均位於北京、天津、武漢等一線及新一線城市。本集團通過「堤港」系、「里」系和「未來」系三大產品線運營購物中心。其中「堤港」系和「里」系定位為城市級旗艦商業綜合體，「未來」系定位為城市社區集中商業中心。



下表載列於2022年12月31日按品牌系列劃分的本集團提供商業運營服務已開業及籌開的各大購物中心的資料：

品牌系列	已開業項目		籌開項目	
	項目數目	總建築面積 (千平方米)	項目數目	總建築面積 (千平方米)
「堤港」系	1	138	1	104
「里」系	0	0	1	175
「未來」系	8	479	1	38
總計	9	617	3	317

寫字樓

截至2022年12月31日止年度，本集團來自寫字樓的商業運營及物業管理服務收入為人民幣234.1百萬元，較去年增長約11%。

下表載列本集團於所示日期寫字樓項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

	於12月31日	
	2022年	2021年
物業管理服務		
合約建築面積(千平方米)	2,315	1,645
合約建築面積涉及的項目數目	34	23
在管建築面積(千平方米)	1,942	1,427
在管建築面積涉及的項目數目	32	20
商業運營服務		
合約建築面積(千平方米)	1,423	1,198
合約建築面積涉及的項目數目	20	15
在管建築面積(千平方米)	1,003	778
在管建築面積涉及的項目數目	17	12

截至2022年12月31日止，本集團為17個已運營寫字樓提供商業運營服務，籌開項目3個，總合約建築面積為1.4百萬平方米。其中來自第三方外拓項目數為3個，佔總合約建築面積的約14%。

社區增值服務

聚焦業務航道，縱向發展。截至2022年12月31日止年度，社區增值服務收入約為人民幣665.0百萬元，較去年下降約16%，佔本集團總體收入約20%。2022年，我們深耕「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大主力業務航道，提升業務精度，持續完善產品力。社區生活服務方面，「億家生活」線上商城升級，銷售產品豐富度持續提升，針對地區間需求差異，引入地區優質供應商等合作資源，策劃專題促銷活動；租售服務方面，受資產週期波動影響，調整業務經營方向，聚焦改善型需求，主推租賃服務；美居服務方面，標準化產品矩陣推廣落地，獲得業務高滿意度，新房業務試點初見成效，存量房業務模式取得突破進展；空間資源方面，秉持「打造便捷社區」理念，合理規劃空間資源，適當引入飲水機、充電樁等社區便民服務設施，在精細化和安全化運營基礎上，提升社區生活便利性。

積極探索新興業務，打開新的增長空間。在夯實主力業務的同時，我們積極投身社區養老行業共建，為社區增值業務打開新的增長空間。本集團2022年年初入選北京市民政局「物業服務+養老服務」試點，在政策支持下健全養老服務體系，同時為行業發展提供經驗。我們以北京市遠洋天地項目為試點落地社區養老門店，為長者業主提供居住適老化改造、餐飲服務、生活服務、娛樂活動、公益服務、醫療服務等業務，不斷驗證和迭代社區養老到家及遠程服務模式，積累業務經驗，為新興業務的爆發打下了堅實的基礎。

下表分別載列本集團截至2022年及2021年12月31日止年度按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區資產增值服務 ¹	364,543	55	326,565	41
社區生活服務 ²	197,998	30	256,671	33
物業經紀服務 ³	102,419	15	205,599	26
總計	664,960	100	788,835	100

附註：

- 1) 社區資產增值服務主要包括停車場管理服務、能源管理服務及社區空間運營服務等。
- 2) 社區生活服務主要包括家用電器設備維修保養服務、商品零售、美居服務、家政及其他定製服務等。
- 3) 物業經紀服務主要包括車位的銷售代理服務、代理業主物業及停車位的轉售或租賃交易等。

非業主增值服務

響應設施設備運維行業發展趨勢，積極開拓設施設備運維市場，推廣「工程運維解決方案」。截至2022年12月31日止年度，非業主增值服務收入為人民幣642.4百萬元，較去年增長約9%，佔本集團總體收入約20%。我們憑藉在工程運維、智能化業務方面積累的豐富管理經驗和專業技術沉澱，打造「億家修」工程服務線上平台。該平台旨在完善標準化體系及運營調度體系，針對不同業務的運維工作，制定標準化流程，以及實現管理區域內搶單／派單功能，為設施設備運維業務的擴張夯實基礎。年內，本集團洞察設備運維業務客戶觸點，基於「設施設備運維」及「工程類增值服務」體系，豐富設備業務種類，細化增值服務品類，形成一站式工程運維服務解決方案，增加客戶黏性。

下表分別載列本集團截至2022年及2021年12月31日止年度按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
交付前服務 ¹	210,512	33	204,109	35
諮詢服務 ²	191,329	30	136,396	23
物業工程服務 ³	240,531	37	247,824	42
總計	642,372	100	588,329	100

附註：

- 1) 主要是案場服務，向物業開發商提供交付前服務，協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動，從而為物業開發商在潛在物業買家中創建優質服務品牌。
- 2) 主要是在物業開發的前期就物業的整體規劃及協調相關預售活動向物業開發商提供諮詢服務，以避免可能出現的規劃問題並減少開發及建造成本以及後期的營運及管理成本。
- 3) 主要是向物業開發商及其他物業管理公司提供工程服務，包括物業工程、綠化、園藝、住宅社區及非住宅物業的維修保養、設施設備的運作保養以及智能安全系統的升級等。

未來發展計劃及展望

增強第三方拓展能力，加快業務發展獨立性。



我們將通過持續優化區域優勢城市佈局、豐富拓展渠道來強化第三方拓展能力，不斷擴大業務規模、擴充業態服務，同時把控項目經營效益，夯實獨立發展能力。我們將繼續深耕已重倉區域的一二線城市和其他戰略性佈局城市，深耕高能級城市，加大精細化運營，擴大區域協同管理效用，針對項目達成提質增效。在精耕深拓住宅和商業主力業態的基礎上，兼顧拓展公建、物流園、學校等其他業態，加速多業態拓展組合佈局，實現綜合拓展能力提升。通過渠道開拓、戰略合作等方式積極探索多業態物業管理服務，加速補充具有成長潛力、可發揮協同效應的醫院、學校、政府辦公、產業園等業態，加快戰略客戶的引入及關係維護，洞察戰略客戶深層需求，提供定製化的物業管理服務，為持續拓展面積規模夯實基礎。

聚焦服務主業，長期堅持匠心服務用戶，提升差異化競爭能力。



我們將實時監控業主投訴，把控投訴處理的及時響應，提高業務對於問題處理的滿意度，在項目層面實行服務態度類投訴零容忍。根據現有管家團隊工作內容及關鍵工作指標，通過精細化評定規則識別高能力管家，搭建符合現有業務模式新體系。我們將堅持以客戶為中心，加強客戶關係管理及客戶研究工作，精準匹配用戶基礎需求，充分挖掘用戶潛在需求，從而匹配適宜的社區增值服務；同時加強與項目業委會的溝通與合作，對於計劃成立的項目，達成主動成立、健康成立、合規成立；對於已成立業委會的項目，確保信息共享、協作共贏、相互成就，堅持高質量服務用戶，在滿足客戶需求的同時，有效促進客戶滿意度及客戶黏性的提升。

優化業務結構，多元業態豐富體系，構建業務戰略增長極。



我們將在堅持服務主業的同時，結合自身優勢主動調整業務結構佈局。在社區增值業務方面，我們將深耕四大主力業務航道，提升縱向業務精度；在夯實主力業務基礎的同時，我們將積極響應政策支持，探索社區增值養老新興業務。非業主增值業務方面，我們重視打造專業化服務能力，細化服務品類，形成一站式工程運維服務解決方案。我們將加強商寫資管平台運營能力建設，進一步提升經營管理能力，深度挖掘商寫客戶群的需求，優化基礎物管服務加輕資產商業資管服務的全鏈條服務體系，擴大商寫板塊規模，增強盈利能力，提升核心競爭力。我們將圍繞商業資產探索開展特色配套服務內容，整合物業管理和商業運營業務的團隊和資源，進一步發揮商業資產管理平台的運營優勢，通過多維度數據測算和智能化分析設計市場推廣活動，以數據化為中心優化運營管理策略，增強精細化運營能力，提升項目經營效益。

財務回顧

收入

本集團的收入由2021年的人民幣2,965.6百萬元增加約10%至2022年的人民幣3,269.9百萬元。本集團的收入主要來自於(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，分別為本集團於2022年總收入貢獻約60%、20%及20%。

下表載列本集團截至2022年及2021年12月31日止年度按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	1,433,453	44	1,126,331	38
(b) 商寫及物業管理服務運營	529,120	16	462,064	15
小計	1,962,573	60	1,588,395	53
社區增值服務	664,960	20	788,835	27
非業主增值服務	642,372	20	588,329	20
總計	3,269,905	100	2,965,559	100

物業管理及商業運營服務收入由2021年的人民幣1,588.4百萬元增加約24%至2022年的人民幣1,962.6百萬元，其中，(a)住宅及其他非商業物業管理服務收入由2021年的人民幣1,126.3百萬元增加約27%至2022年的人民幣1,433.5百萬元。該增長乃主要由於業務拓展，我們在管建築面積增加至於2022年12月31日的94.1百萬平方米(2021年12月31日：69.3百萬平方米)，而於2022年12月31日在管物業數目增加至444個(2021年12月31日：319個)；及(b)商寫及物業管理服務運營收入由2021年的人民幣462.1百萬元增加約15%至2022年的人民幣529.1百萬元。該增長乃主要由於(i)我們因業務拓展，物業管理服務的在管建築面積增加至於2022年12月31日的6.7百萬平方米(2021年12月31日：4.1百萬平方米)，而物業管理服務的商寫物業在管數目增加至於2022年12月31日的75個(2021年12月31日：41個)；及(ii)拓展向購物中心及寫字樓業主提供商業運營服務共26個項目(2021年12月31日：20個)，於2022年12月31日總在管建築面積為1.6百萬平方米(2021年12月31日：1.4百萬平方米)。

社區增值服務收入由2021年的人民幣788.8百萬元減少約16%至2022年的人民幣665.0百萬元。該減少主要為如下因素的綜合反映(i)社區生活服務收入由2021年的人民幣256.7百萬元減少約23%至2022年的人民幣198.0百萬元；及(ii)物業經紀服務收入由2021年的人民幣205.6百萬元減少約50%至2022年的人民幣102.4百萬元，該減少主要為受國內房地產市場整體下行以及新冠疫情反覆所致；及(iii)社區資產增值服務由2021年的人民幣326.5百萬元增加約12%至2022年的人民幣364.6百萬元，該收入增加主要是由於停車場管理服務及社區空間運營收入增加。

非業主增值服務收入由2021年的人民幣588.3百萬元增加約9%至2022年的人民幣642.4百萬元。該增長乃主要由於諮詢服務收入由2021年的人民幣136.4百萬元增加約40%至2022年的人民幣191.3百萬元，此乃由於我們向物業開發商大力推廣業務及實現諮詢服務定製化項目以協助整體規劃及協調預售活動。

銷售成本

銷售成本由截至2021年12月31日止年度的人民幣2,140.7百萬元增加約17%至截至2022年12月31日止年度的人民幣2,500.5百萬元。該增長與本集團收入增長一致。

銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)外包秩序維護、綠化及清潔開支；(iii)保養開支；(iv)消耗品及原材料成本；(v)已售貨品成本；及(vi)外包房屋美居及物業代理服務開支。

員工成本由截至2021年12月31日止年度的人民幣620.6百萬元增加約31%至截至2022年12月31日止年度的人民幣813.7百萬元，與本集團在管項目規模不斷增加一致。

外包秩序維護、綠化及清潔的開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣689.4百萬元增加約25%至截至2022年12月31日止年度的人民幣864.3百萬元，乃主要由於在管建築面積增加以及分包商收取的分包費因應其勞工成本增加而普遍增加。

保養開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣232.4百萬元增加約15%至截至2022年12月31日止年度的人民幣266.9百萬元，該增長與本集團在管建築面積增加一致。消耗品及原材料成本輕微下降約2%至截至2022年12月31日止年度的人民幣128.3百萬元，與社區增值服務收入減少一致。

已售貨品成本及外包美居及物業代理服務開支由截至2021年12月31日止年度分別為人民幣115.6百萬元及人民幣100.0百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的人民幣92.7百萬元及人民幣34.7百萬元，與商品零售、美居服務及物業經紀服務收入減少一致。

毛利及毛利率

毛利由截至2021年12月31日止年度的人民幣824.8百萬元減少約7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣769.4百萬元。我們的整體毛利率由截至2021年12月31日止年度的約28%減少至2022年12月31日止年度的約24%，主要由於截至2022年12月31日止年度新型冠狀病毒疫情持續，導致截至2022年12月31日止年度社區增值服務(其毛利率與本集團提供的其他服務相比普遍較高)產生的收入減少。

下表載列本集團於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業 物業管理服務	247,112	17	222,283	20
(b) 商寫及物業管理服務運營	145,284	27	155,702	34
小計	392,396	20	377,985	24
社區增值服務	241,721	36	316,495	40
非業主增值服務	135,324	21	130,355	22
總計	769,441	24	824,835	28

物業管理及商業運營服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約24%減少至截至2022年12月31日止年度的約20%，主要乃由於本年度(i)新增項目處於整合期而需要更多支出；及(ii)勞動力成本和能源價格上升所致。

社區增值服務的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約40%減少至截至2022年12月31日止年度的約36%，主要乃由於(i)美居服務及商品零售的行業內的競爭增加導致毛利率下降；及(ii)我們毛利較高的物業經紀服務收入因新冠疫情反覆的影響而減少。

非業主增值服務的毛利率大致保持穩定，截至2022年12月31日止年度為約21%（截至2021年12月31日止年度：約22%）。

在我們的業務線中，我們的社區增值服務通常錄得較高的毛利率，原因為我們可以利用現有提供物業管理服務的資源並減少新增成本（尤其是員工成本）。

其他收入及其他虧損淨額

截至2022年12月31日止年度，其他收入主要包括政府補助及利息收入。其他收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣35.6百萬元減少約17%至截至2022年12月31日止年度的人民幣29.5百萬元。該減少主要由於我們年內銀行存款金額及存款利率下降導致銀行存款利息收入減少。

截至2022年12月31日止年度，我們錄得其他虧損淨額人民幣4.2百萬元（截至2021年12月31日止年度：其他虧損人民幣7.2百萬元）。其他虧損（淨額）主要包含滙兌虧損淨額人民幣11.2百萬元及出售合營企業部分權益收益人民幣6.9百萬元。

運營費用

銷售及營銷開支大致保持穩定，截至2022年12月31日止年度為人民幣22.1百萬元（截至2021年12月31日止年度：人民幣22.8百萬元）。

行政開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣286.1百萬元減少約23%至截至2022年12月31日止年度的人民幣221.6百萬元。該減少乃主要由於年內因促進組織扁平化而減少行政員工成本人民幣52.3百萬元所致。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2021年12月31日止年度的人民幣19.7百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的人民幣483.1百萬元。該增加乃主要由於受2022年行業及經濟狀況等不利市場環境的影響，貿易應收款項的回收減緩，對關聯方的貿易及其他應收款項撥備大幅增加而導致。

融資成本

融資成本由截至2021年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元增加人民幣0.3百萬元至截至2022年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元，主要是由於我們業務的擴張而帶來的租賃負債的利息開支增加。

分佔合營企業業績

分佔合營企業業績由截至2021年12月31日止年度的人民幣31.4百萬元增加約26%至截至2022年12月31日止年度的人民幣39.7百萬元。其增長主要是由於我們合營企業經營能力提升，分享利潤增加所致。

稅項

因應除所得稅前溢利減少，所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣113.3百萬元減少約76%至截至2022年12月31日止年度的人民幣27.1百萬元。截至2022年12月31日止年度的有效稅率增至約23%（截至2021年12月31日止年度：約20%）。

本公司擁有人應佔溢利

歸因於(i)考慮到中國的整體房地產市場低迷，於採取保守方式情況下對應收關聯方款項計提作出的減值撥備大幅增加；及(ii)如上文所述截至2022年12月31日止年度整體毛利率下降，截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣75.4百萬元，較截至2021年12月31日止年度的人民幣439.0百萬元減少約83%。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

投資物業

我們的投資物業指位於中國的若干寫字樓樓宇單位，該等物業乃持有以賺取租金收入目的。於2022年12月31日，本集團投資物業達人民幣64.4百萬元（2021年12月31日：無）。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括辦公及營運設備、租賃物業裝修、汽車及樓宇。於2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備由2021年12月31日的人民幣23.0百萬元增加至人民幣112.2百萬元，主要是因於收購北京和深圳的自用寫字樓物業所致。

無形資產

我們的無形資產包括計算機軟件、物業管理合約及客戶關係、商標及商譽。於2022年12月31日，本集團無形資產由於2021年12月31日的人民幣164.3百萬元增加人民幣567.3百萬元至人民幣731.6百萬元。該增加主要是由於收購子公司股權產生的(i)商譽人民幣369.7百萬元；及(ii)物業管理合約及客戶關係人民幣203.0百萬元所致。上述收購事項產生的商譽是指轉讓的代價、被收購方的任何非控股權益的金額以及被收購方任何先前股權的收購日期公平值超過所收購的已識別淨資產公平值的部分。於上述收購事項中獲得的物業管理合約及客戶關係按於收購日期的公平值確認。

存貨

我們的存貨主要包括持作銷售的停車位和社區配套設施及於提供物業管理服務時所使用之低值易耗品。我們的存貨由於2021年12月31日的人民幣176.2百萬元增加至於2022年12月31日的人民幣249.5百萬元，乃主要由於本集團於年內收購子公司使停車位及待售物業增加。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據指就一般業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項及應收票據主要來自我們提供的物業管理及商業運營服務以及增值服務。我們通常發出一份增值服務客戶的月度繳費通知單，客戶須根據該等繳費通知單支付。我們一般不會向物業管理服務客戶授予信貸期，而商業運營服務的客戶及非業主增值服務的客戶則分別享有不超過30天及60天的信貸期。

於2022年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣1,063.4百萬元，較於2021年12月31日的人民幣523.7百萬元增加約103%。該增加的主要原因是受到行業和經濟狀況等不利市場環境的影響，減緩了應收款項的回收。年內平均貿易應收款項及應收票據週轉天數為104天(2021年：59天)。貿易應收款項及應收票據週轉天數的增加是由於受低迷市場環境影響，第三方房地產開發商的應收款項回收放緩。我們將繼續加強各項措施以確保及時並加快收回貿易應收款項及應收票據。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項包括向供貨商的預付款項、其他應收款項及預付稅項，該等款項合計由於2021年12月31日的人民幣219.6百萬元增加至於2022年12月31日的人民幣1,179.1百萬元。該增加主要是由於為獲取潛在投資機會而向關聯方支付的可退回意向金增加所致。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指我們於一般業務過程中已向供貨商購買的貨品或服務(包括購買水電暖及材料以及向分包商作出的採購)的付款責任。應計費用及其他應付款項主要指：(i)應付第三方的其他應付款項；(ii)應付關聯方的其他應付款項；(iii)應付股息；(iv)應付薪金；及(v)其他應付稅項。

於2022年12月31日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,250.2百萬元，較於2021年12月31日的人民幣926.9百萬元增加約35%，與年內的銷售成本增加一致。年內平均貿易應付款項週轉天數為85天（2021年：62天）。

合約負債

合約負債指我們提供合約物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務的責任。我們的合約負債主要由尚未提供物業管理服務及停車場管理服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2022年12月31日，我們的合約負債為人民幣446.8百萬元，較於2021年12月31日的人民幣384.2百萬元增加約16%，這主要是由於業務活動的擴張所致。

資本開支

於截至2022年12月31日止年度，我們產生的資本開支為人民幣177.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度的人民幣14.9百萬元增加約1,089%。資本開支主要包括(i)購買物業、廠房及設備（例如辦公及營運設備）；(ii)購買無形資產（例如計算機軟件）；及(iii)購買投資物業。

財務資源及流動資金

我們的主要現金需求為撥付營運資金需求及用於擴建及採購物業、廠房及設備和業務收購的資本開支。我們依靠手頭及存放於金融機構的現金、經營活動所得現金流量淨額及上市所得款項淨額作為我們的主要資金來源，以此滿足該等現金需求。

於2022年12月31日，本集團擁有現金資源總額（包括現金及現金等價物及受限制銀行存款）人民幣472.2百萬元（2021年12月31日：人民幣2,527.1百萬元），其中本集團現金資源約99.6%（2021年12月31日：約70.3%）為人民幣，剩餘主要為美元及港元，流動比率為1.7倍（2021年12月31日：2.6倍）。我們擁有充足的財務資源及靈活的財務管理政策以支持我們於未來數年的業務拓展。

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團並無借款。

資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額，按於相應日期的銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2022年12月31日，資本負債比率為零（2021年12月31日：零）。

重大投資

於2022年12月31日，本集團並無任何重大投資。除「上市所得款項淨額用途」及「更改上市之所得款項用途」各段所披露者外，我們並無其他重大投資或資本資產的計劃。

資本承擔

於2022年12月31日，本集團沒有資本承擔（2021年12月31日：人民幣61.2百萬元）。

資產抵押

於2022年12月31日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2022年12月31日，我們並無任何重大或然負債。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

- 收購一間物業管理公司全部股權

於2022年8月12日，遠洋億家作為買方，及若干遠洋關連人士作為賣方（統稱「該等賣方」）訂立框架協議，內容有關遠洋億家以總代價人民幣500百萬元收購天津熙合供應鏈服務有限公司（「天津熙合」）的全部股權（「天津熙合收購事項」）。天津熙合及其附屬公司（「天津熙合集團」）主要於中國從事物業管理業務。於2022年11月3日天津熙合收購事項交割後，天津熙合成為本公司的全資附屬公司，而天津熙合集團的財務業績已併入本集團的財務報表。

天津熙合收購事項的詳情已於遠洋控股與本公司日期為2022年8月12日的聯合公告及本公司日期為2022年10月5日的通函中披露。

- 出售一間物業管理公司權益

於2022年12月15日，(i)遠洋控股、本公司、北京億馳物業服務有限公司（本公司的全資附屬公司）（「物管賣方」）及北京浩倡諮詢有限公司（「物管買方」）連同若干其他訂約方就（其中包括）買賣成都乾豪物業服務有限公司（「物管公司」）的15%股權（「第一期物管交易」）訂立第一份總協議；及(ii)遠洋控股、本公司、物管賣方及物管買方就買賣物管公司的35%股權（連同第一期物管交易，統稱為「該等物管交易」）訂立第二份總協議。該等物管交易之總代價為人民幣85百萬元。

物管公司主要從事向名為遠洋太古里（成都）的以零售為主導的綜合發展項目（主要包括一個開放式的街區式購物中心和一間附設服務式住宅的精品酒店，位於中國成都市錦江區，乃由遠洋控股與太古地產有限公司共同開發）提供物業管理服務。於上述總協議日期，物管公司為本公司擁有50%權益的合營企業。於2023年2月22日，該等物管交易均已交割，其後本集團不再於物管公司擁有任何權益。

該等物管交易的詳情已於遠洋控股與本公司日期為2022年12月15日的聯合公告中披露。

其他資訊

- 匯率波動之風險

本集團的主要業務乃於中國進行。外幣交易主要包括來自聯交所上市所得款項以及支付以港元及美元計值的專業費用。於2022年12月31日，主要非人民幣資產為現金及現金等價物人民幣2.1百萬元（以港元及美元計值）（2021年12月31日：人民幣751.5百萬元）。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。於截至2022年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。

僱員及人力資源

於2022年12月31日，本集團共有10,179名僱員（2021年12月31日：7,027名僱員）。為本集團服務的總僱員數量有所增加，此乃由於本公司於年內業務擴展。我們將繼續致力提升本集團的人力資源效率和管治能力。我們於2022年的僱員福利開支為人民幣943.0百萬元（2021年：人民幣802.1百萬元）。

我們已採用一套高效的人力資源體系，該體系設有針對有不同技能要求和事業追求的初級員工至高級管理層不同職務需要的差異化僱員培養、業績評估及激勵計劃。我們已制定具競爭力的薪酬方案、完善的僱員福利政策、定期績效考核及內部評級制度，為我們的業務拓展吸引外來人才，留住僱員及管理人員。我們亦針對不同級別的僱員實行不同種類的激勵計劃。

我們相信，我們績效導向及價值共享的文化以及完善的人才選拔、培養和考核制度使我們能夠識別、招聘、培訓及挽留與我們有共同基本價值觀及為客戶提供專業和優質服務的僱員，從而使我們從眾多的競爭對手中脫穎而出。

報告期後事項

- 收購中國一間機電公司全部股權

於2023年2月24日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家（「買方」）與遠洋控股一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司（「賣方」）訂立股權轉讓協議，據此，買方已有條件地同意收購，而賣方已有條件地同意出售遠洋機電設備技術發展有限公司（「目標公司」）之全部股權，代價為人民幣54,000,000元（「收購事項」）。

目標公司為一家專注於中國房地產行業的綜合機電解決方案供應商。其主要從事機電業務，包括機電施工、工程承包、技術開發及諮詢。其亦積極參與智慧家居、節能環保以及系統集成等領域的工作。

收購事項之詳情載列於本公司日期為2023年2月24日之公告。

有關審核保留意見之其他資料

本公司獨立核數師范陳會計師行有限公司（「核數師」）就本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表（「2022年財務報表」）發表保留意見。該保留意見乃有關本集團所作可退還按金付款的範圍限制。有關該保留意見之詳情於2022年財務報表內獨立核數師報告項下「保留意見的基礎」等段（「保留意見的基礎一節」）披露。

- 管理層意見

本公司管理層已對保留意見及其基礎作出審慎考慮，且於編製2022年財務報表時已與核數師進行持續討論。

管理層理解審核保留意見（其與範圍限制有關）歸因於在獨立核數師報告日期前缺乏充足及合適的審計證據。管理層認為，於核數師進行審計的過程中，已作出最大努力提供充足及合適的審計證據。除審核保留意見外，2022年財務報表真實和公平地反映了本集團於2022年12月31日的綜合財務狀況。

本公司已於2022年財務報表中對於2022年12月31日的應收關聯方及第三方可退還按金計提出減值撥備，誠如保留意見的基礎一節所述，其賬面淨值合計為人民幣835百萬元。

本公司亦已委任財務顧問以就保留意見的基礎一節所述的重大事項的商業理據及上市規則的涵義方面進行獨立審閱。

獨立審閱報告顯示，該等交易(定義見保留意見的基礎一節)出現潛在不遵守上市規則的相關規定(「該事項」)。本公司已就該事項尋求法律意見，並與有關各方密切合作，以(其中包括)調查該事項，確定任何相關的潛在會計缺陷以及整改(如需要)，以確保持續遵守上市規則。

本公司將根據上市規則的相關規定於適當時候作出進一步公告，以知會其股東及潛在投資者有關該事項的任何進展。

就審核保留意見，管理層將致力於滿足核數師的審計程序，以確保為本集團截至2023年12月31日止年度財務報表之審計之目的提供充足及合適的審計證據，包括完善本集團內部監控。

• 審核委員會意見

審核委員會已就本集團財務狀況及審核意見所需的必要的充足及合適的審計證據與核數師進行討論。核數師已向董事局呈報審核保留意見，董事局(包括審核委員會委員)亦已就此進行討論。審核委員會接納核數師的審核保留意見，及同意上述的管理層意見。

上市所得款項淨額用途

股份於2020年12月17日在聯交所主板上市，以最終發售價每股5.88港元發行296,000,000股新股份。經扣除包銷費用及佣金以及本公司應付開支後，上市產生的所得款項淨額為約1,691.7百萬港元(相當於約人民幣1,426.3百萬元)及每股所得款項淨額為5.72港元(相當於約人民幣4.82元)。該等所得款項預期按照下文載招股章程所披露之用途分配使用：

- 約60%或1,015.0百萬港元(相當於約人民幣855.8百萬元)將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模；
- 約20%或338.3百萬港元(相當於約人民幣285.3百萬元)將用於通過升級我們的智能化管理系統建設智能化社區；
- 約10%或169.2百萬港元(相當於約人民幣142.6百萬元)將用於提升我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施；及
- 約10%或169.2百萬港元(相當於約人民幣142.6百萬元)將用作運營資金及一般公司用途。

更改上市之所得款項用途

誠如本公司於2022年11月11日的公告(「更改上市之所得款項用途公告」)所披露,經審慎考慮中國物業管理行業日益激烈的競爭格局及新冠疫情帶來的營運成本上升,本集團已採取較為保守的策略並一直在探索以相對較少的資本投入和可控風險的方式,更好地利用尚未動用的所得款項淨額,提高能夠帶來更穩定收入來源的業務,以期為股東帶來可觀的回報。因此,為提高效率及優化未動用所得款項淨額的使用,董事局已議決更改未動用所得款項淨額的建議用途約人民幣532.3百萬元原先分配給(a)選擇性地把握戰略投資及收購機會,並進一步發展戰略聯盟及擴大大公司物業管理業務的規模;(b)通過升級本公司智能化管理系統建設智能化社區;及(c)提升本公司數字化水平及本公司內部信息技術基礎設施,分配給(i)進一步擴展及多元化增值服務;(ii)進一步擴展商業資產運營業務;及(iii)收購自用辦公樓(「重新分配」)。詳情請參閱更改上市之所得款項用途公告中披露。

於2022年12月31日,我們上市所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下:

	於招股章程披露的所得款項淨額的計劃用途 (人民幣百萬元)	尚未動用 (於2021年12月31日) (人民幣百萬元)	重新分配前已動用所得款項淨額 (人民幣百萬元)	重新分配後的所得款項淨額的計劃用途 (人民幣百萬元)	重新分配後截至2022年12月31日已動用金額 (人民幣百萬元)	2022年內已動用 (人民幣百萬元)	尚未動用 (於2022年12月31日) (人民幣百萬元)	截至2022年12月31日尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表
選擇性地把握戰略投資及收購機會,並進一步發展戰略聯盟及擴大大公司物業管理業務的規模	855.8	810.1	663.3	663.3	—	617.6	—	不適用
通過升級本公司智能化管理系統建設智能化社區	285.3	271.3	28.3	28.3	—	14.3	—	不適用
提升本公司數字化水平及本公司內部信息技術基礎設施	142.6	114.5	44.8	59.8	15.0	31.7	—	不適用
運營資金及一般公司用途	142.6	107.4	142.6	142.6	—	107.4	—	不適用
進一步擴展及多元化增值服務,包括(i)取得車位的獨家銷售權,及/或(ii)投資及/或收購提供互補增值服務等上下游業務協同的標的	—	—	—	375.5	—	—	375.5 ^(附註3)	於2023年6月30日或之前
根據商用物業租賃及運營安排,進一步擴展商業資產運營業務	—	—	—	79.4	79.4 ^(附註1)	79.4	—	不適用
收購中國深圳及北京的自用辦公樓	—	—	—	77.4	77.4 ^(附註2)	77.4	—	不適用
總計	1,426.3	1,303.3	879.0	1,426.3	171.8	927.8	375.5	

附註：

- 1) 誠如更改上市之所得款項用途公告所披露，未動用所得款項淨額約人民幣79.4百萬元根據本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述之重新分配至商業物業租賃及運營安排，進一步擴展商業資產運營業務。人民幣79.4百萬元為有關商業物業租賃及經營安排的一次性租金付款。
- 2) 誠如更改上市之所得款項用途公告所披露，未動用所得款項淨額約人民幣77.4百萬元已重新分配至收購中國深圳及北京的自用辦公樓（誠如本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述）。購買自用辦公場所支付的人民幣77.4百萬元中，約(i)人民幣28.4百萬元為收購深圳物業的款項，其包括位於深圳的遠洋新幹線遠洋廣場13座6樓14個房間；及(ii)人民幣49.0百萬元為收購北京物業的款項，其包括位於北京的(a)遠洋都會中心（亦稱為遠洋新天地）1座3樓301室；(b)遠洋都會中心1座4樓401室；及(c)遠洋都會中心1座5樓501室。
- 3) 於2022年12月31日尚未動用所得款項淨額人民幣375.5百萬元於最後實際可行日期已動用人民幣356.3百萬元，其中(a)人民幣302.3百萬元用作取得車位獨家銷售權（誠如本公司日期為2022年10月14日之公告及本公司日期為2023年1月13日之通函所詳述）；及(b)人民幣54.0百萬元為收購遠洋機電設備技術發展有限公司（一家於中國成立的機電公司）全部股權的款項（誠如本公司日期為2023年2月24日之公告所詳述）。於最後實際可行日期，上述未動用所得款項淨額為人民幣19.2百萬元。由於在原定時間期限內沒有找到使用剩餘所得款項淨額的合適機會，該等所得款項淨額的預期動用時間已由2023年3月31日（如更改上市之所得款項用途公告披露）延至2023年6月30日，預計該等所得款項淨額將用於根據更改上市之所得款項用途公告所披露的重新分配安排進一步擴展及多元化增值服務。

除上述變動外，董事並不知悉所得款項淨額計劃用途於最後實際可行日期有任何重大變動。儘管上述變動未動用所得款項淨額用途，董事局確認招股章程所載本集團的業務性質並無重大變化。董事局認為，上述更改尚未動用所得款項淨額用途屬公平合理，因為此舉將令本公司更高效地部署財務資源以降低本集團運營成本且提升本集團的盈利能力，故此符合本集團及股東的整體利益。

於2022年12月31日，尚未動用的所得款項淨額已存放於香港及中國內地的持牌銀行或金融機構。於最後實際可行日期，上述未動用所得款項淨額為人民幣19.2百萬元。上述悉數動用的預期時間表是基於董事於排除不可預見之情況下所作的最佳估計，並將根據未來市況發展作出調整。

董事及高級管理人員

本公司截至最後實際可行日期的董事及高級管理人員履歷詳情如下：

執行董事



楊德勇先生

楊德勇先生，49歲，於2020年9月加入董事局並擔任聯席主席、執行董事、行政總裁、提名委員會主席及薪酬委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。楊先生於2007年4月加入遠洋控股（為控股股東及其股份在聯交所主板上市），歷任遠洋地產（中山）開發有限公司總經理、客戶服務業事業部總經理、遠洋集團總裁助理、副總裁等職務；楊先生於2015年8月加入遠洋億家，歷任董事、董事長兼總經理等職務。楊先生在企業管治、業務發展及管理等方面擁有豐富經驗。楊先生於1995年畢業於中國人民大學，獲經濟學學士學位；2004年畢業於中山大學，獲工商管理碩士學位；2015年畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。



朱葛穎女士

朱葛穎女士，49歲，於2020年9月加入董事局，現擔任執行董事兼本公司運營總監。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。朱女士於2001年7月加入遠洋集團，歷任遠洋集團項目財務經理及事業部財務總監等職務；朱女士於2016年10月加入遠洋億家，2018年2月起獲委任為董事，2019年4月起獲委任為財務總監，2021年8月調任為運營總監。朱女士擁有超過二十六年的財務管理經驗。朱女士於1996年畢業於首都經濟貿易大學，獲經濟學學士學位。於2010年7月，彼獲中國高級會計師資格。

非執行董事



崔洪杰先生

崔洪杰先生，50歲，於2020年9月加入董事局並擔任聯席主席、非執行董事、審核委員會及提名委員會委員。崔先生於1996年8月加入遠洋集團，現為遠洋控股執行董事、執行總裁，並兼任遠洋集團產品營造中心總經理。崔先生此前歷任遠洋集團成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁等職務。崔先生在房地產開發運營、產品營造管理等方面擁有豐富經驗。崔先生畢業於北京工業大學，於1996年獲工學學士學位及於2001年獲工學碩士學位；2022年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。崔先生是英國皇家特許測量師學會會員、國家一級建造師及高級工程師。



朱曉星先生

朱曉星先生，40歲，於2020年4月加入董事局，現擔任本公司副主席、非執行董事及審核委員會委員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。朱先生於2008年加入遠洋集團，現為遠洋集團主要管理人員。朱先生此前歷任遠洋集團資本運營事業部副總經理、總裁事務中心總經理等職務。朱先生擁有超過十年的物業投資、融資及商業管理經驗。朱先生於2005年畢業於西南政法大學，獲管理學學士學位；2008年畢業於北京大學，獲法律碩士學位。朱先生於2006年獲准在中國從事法律工作，於2009年獲中國註冊會計師資格。

獨立非執行董事



郭杰博士

郭杰博士，58歲，於2020年11月加入董事局並擔任獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會委員。自1997年5月起，郭博士任職於中國人民大學經濟學院，現為經濟學院教授及博士生導師，從事教研工作。郭博士畢業於中國人民大學，於1996年獲經濟學碩士學位及於2004年獲經濟學博士學位。



何子建先生

何子建先生，52歲，於2022年8月加入董事局並擔任獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會委員。何先生自2013年起任職於尚金資產管理有限公司（一家領有香港證券及期貨事務監察委員會牌照的資產管理公司），現擔任董事、負責人員及投資組合經理。何先生在投資、資產管理及金融等方面擁有超過二十五年經驗。何先生於1993年畢業於香港浸會學院（現稱香港浸會大學），獲工商管理（金融）學士學位；於1996年畢業於西雅圖太平洋大學，獲工商管理（管理學）碩士學位。何先生為特許金融分析師。



梁偉雄先生

梁偉雄先生，55歲，於2022年8月加入董事局並擔任獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會委員。梁先生持有香港中文大學工商管理學士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會（「香港會計師公會」）會員。梁先生擁有在香港多家主要從事房地產業務之上市公司（包括長江實業（集團）有限公司（現稱長江和記實業有限公司）（股份代號：001）逾二十年工作經驗。梁先生亦於首次公開發售（「首次公開發售」）、併購及融資方面擁有豐富的財務經驗，並熟悉香港及中國內地的營商環境。此外，梁先生於房地產投資信託（「房地產投資信託」）擁有豐富經驗。彼於2005年參與香港首項由私人機構籌組的房地產投資信託，泓富產業信託（股份代號：808）的首次公開發售及自2011年至2012年擔任置富產業信託（股份代號：778）管理人的財務董事。自2013年至2018年，彼亦擔任首長國際企業有限公司（現稱首程控股有限公司）（股份代號：697）的財務總監。梁先生自2017年10月及2021年7月起分別擔任方圓生活服務集團有限公司（股份代號：9978）及中國長遠控股有限公司（股份代號：110）的獨立非執行董事。自2017年9月至2021年2月，梁先生為於聯交所GEM上市公司永勤集團（控股）有限公司（現稱國科控股有限公司）（股份代號：8275）的獨立非執行董事。自2022年4月起，梁先生出任京西重工國際有限公司（股份代號：2339）的財務總監兼公司秘書。

高級管理層

郭志實先生

郭志實先生，48歲，本公司副總裁。郭先生於2015年加入本公司，彼亦為本公司若干附屬公司的董事及／或總經理。郭先生曾任北京萬科物業服務有限公司的機電委員會主任，龍湖物業服務集團有限公司技術部設備經理，在機電專業技術研發與管理、工程管理等方​​面擁有豐富經驗。郭先生於2016年通過遠程學習在中國地質大學完成土木工程學位；2020年畢業於北京開放大學順義分校，獲行政管理學士學位。郭先生為中國註冊電氣工程師。

杜新先生

杜新先生，47歲，本公司副總裁。杜先生於2008年加入本公司，彼亦為本公司若干附屬公司的董事及／或總經理。杜先生曾任深圳市金地物業管理有限公司業務經理及諮詢經理，雅居樂集團控股有限公司業務經理及項目經理，在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。杜先生於2015年通過遠程學習在中南大學完成工程管理學位。杜先生為中國合資格質量控制工程師。

王立峰先生

王立峰先生，46歲，本公司副總裁。王先生於2009年加入本公司，彼亦為本公司若干附屬公司的董事及／或總經理，歷任瀋陽遠洋基業物業管理有限公司總經理、大連遠洋基業物業管理有限公司總經理及區域總監等職務。王先生曾任瀋陽萬科企業有限公司開發項目主管，負責房地產開發相關工作。王先生在業務運營、項目管理等方面擁有豐富經驗。王先生於2004年通過函授學習在天津大學完成建築工程學位；2019年畢業於大連理工大學，獲工商管理碩士學位。王先生為中國註冊土木工程師及物業管理師。

劉旭先生

劉旭先生，37歲，本公司財務總監。彼亦為本公司一家附屬公司的董事。劉先生於2009年7月加入遠洋集團，歷任遠洋集團財務資金中心部門總經理助理、遠洋集團合營企業上海新證財經信息諮詢有限公司財務總監、遠洋集團資產管理中心總經理助理、客服事業部財務副總監等職務。劉先生於2020年4月加入本公司，擔任財務副總監，2021年8月獲委任為財務總監。劉先生在財務管理等方面擁有豐富經驗。劉先生畢業於中國人民大學會計系，於2007年獲管理學學士學位及於2009年獲中國人民大學管理學碩士學位（會計學學科（專業））。

公司秘書

沈培英先生

沈培英先生，61歲，自2022年8月起獲委任為公司秘書。沈先生於2007年5月加入遠洋控股，現為遠洋控股的公司秘書及財務總監，彼亦為遠洋控股若干附屬公司的董事。沈先生亦為在聯交所上市的盛洋投資（控股）有限公司（為遠洋控股的聯營公司）的董事局主席、執行董事、投資委員會主席及提名委員會主席。沈先生在上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富的經驗。沈先生於1988年畢業於香港理工大學，獲會計專業文憑；1991年畢業於威爾士大學，獲工商管理碩士學位；1996年畢業於香港大學，獲法律文憑。沈先生現為香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員。

投資者關係報告



價值傳遞

本集團管理層重視與股東、投資者、分析師、財經媒體和公眾的有效溝通及聆聽各方對公司提出的寶貴意見及建議。公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解集團業務、動向及戰略，以合理評估公司價值及增強投資人信心，從而為股東創造最大價值。

2022年，我們通過業績發佈會與路演，與分析師和投資者進行溝通，並安排管理層與投資者進行高效的交流，獲得了各方的積極反饋。一方面，我們積極參與各券商舉辦的投資者會議活動及加強投資者的日常溝通，另一方面，我們積極開拓與投資者的溝通渠道，與不同投資風格的投資人進行了會面。年內，公司投資者關係溝通活動總結如下：

3月	國金證券2022春季策略會 中金公司 — 遠洋服務2021年度業績路演 花旗 — 遠洋服務2021年度業績路演 海通證券 — 遠洋服務2021年度業績路演 國金證券 — 遠洋服務2021年度業績路演 國信證券 — 遠洋服務2021年度業績路演 興業證券 — 遠洋服務2021年度業績路演 國元國際 — 遠洋服務2021年度業績路演 浙商證券2022春季策略會 海通證券2022春季策略會	6月	光大證券2022年中期策略會 國金證券2022年中期策略會 中信建投2022年中期策略會 中信證券2022年中期策略會 海通證券2022年中期策略會 銀河證券2022年中期策略會 國信證券2022年中期策略會
4月	天風證券2022年春季策略會	7月	天風證券2022年中期策略會 興業證券2022年中期策略會
5月	路演中 — 第二季路演大會	8月	遠洋服務2022中期業績路演
		11月	路演中 — 第三季路演大會

投資者關係部門將加強和提升與投資者的溝通頻次及溝通質量，以確保公司動態及時、準確、有效地傳遞。未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。公司將上傳公告、中期及年度報告等公開資料至本公司網站(www.sinooceanservice.com)及指定專門人員保持與資本市場的定期溝通。有意者可聯絡投資者關係部門(ir@sinooceanservice.com)獲取。

股價表現

本公司自2022年1月1日至2022年12月31日期間的交易日錄得：

	最高	最低
每股股價(港元)	4.71	1.51

截至2022年12月31日，已發行股份總數為1,184,000,000股，收市價為2.25港元。以2022年12月30日的收市價格計算，本公司的市值約為2,664.0百萬港元。

可持續發展報告

本集團不斷將可持續發展理念融入發展戰略及日常運營管理中，致力於實現企業的高質量發展。我們堅持提供優質產品和服務，努力在踐行可持續發展理念、履行社會責任、建設優秀服務型企業方面成為業界典範。

合規經營，夯實發展之基

本集團始終堅持依法治企、合規運營。我們擁有系統的公司治理體系，成立董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會的管理體系，董事局由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，負責制定公司策略指引，監督業務表現，確保風險管理以及相應內部監控系統有效性，為公司和利益相關方帶來長遠利益。我們嚴格按照有關法律法規、規範性文件的要求，真實、準確、及時地通過聯交所網站、公司網站等披露有關信息，切實履行上市公司信息披露的義務，保證公司信息披露的公開、公平、公正，維護公司、投資者及少數股東的合法權益。

本集團嚴格遵循法律法規，不斷完善廉潔建設，暢通舉報通道，完善舉報人保護機制，持續推進廉潔培訓宣教工作，加強公司內部管理，規範公司廉潔運營。年內，對《員工違紀處理辦法》、《反貪污及賄賂政策》、《舉報政策》等風險管理、內部監控制度進行了完善，切實保障企業的穩健運行和健康發展。

服務為本，滿足客戶需求

本集團始終堅持「懂心意·有新意」的服務理念，不斷提升客戶滿意度，優化品質管理，致力於提供讓生活更加便利舒適的物業管理服務，並為業主及住戶營造更優質的生活環境及服務體驗。我們積極探索客戶關係管理，定期開展滿意度調查，開通「400呼叫中心」與項目服務品質監督，傾聽客戶心聲，快速響應、處理並反饋。

秉承「匠心服務用戶」的初心和使命，我們構建了智能服務平台，以客戶滿意為中心，數智驅動美好生活，高效響應各項訴求，優質管家盡心守護，營造和諧幸福社區，讓客戶擁有便捷、可靠、滿意、驚喜的服務體驗。

守護環境，堅持綠色發展

本集團堅持踐行綠色運營，不斷提升低碳運營能力。通過有序分類管理不同排放物，合理高效利用各類能源，減排與節能兩手抓，從而與環境和諧共處，實現穩定運行。遵照相關法律法規，我們將日常運營中產生的廢棄物按標準分類，妥善處理，提高綠色服務水平。我們結合實踐經驗，對項目運營中產生的廢氣、廢水及噪音等其他類型排放進行細緻統計，科學管控，維護周邊公共環境。年內，取得垃圾分類服務能力十星級認證，從前端垃圾桶改造，到生活垃圾分類宣傳，過程管控，後期垃圾分類處理嚴格把控各個環節。為更好地實現節約用電，我們優先選用環保型、節能型電器設備，優化用電結構；智能化改造照明用電，杜絕長明燈現象；合理規劃空調等大功率電器使用，避免極端調溫；及時開合電閘，避免電能損失。為提高燃油使用效率，我們定期維護車輛，制定油耗目標，提倡合乘公務用車，引導員工綠色出行。年內，我們通過了ISO5001能源管理認證。

關懷民生，惠及萬戶千家

本集團堅持以人為本，致力於創造多元包容的公司文化，打造公平公正的用人機制，不斷完善科學的人才保留、晉升及發展體系，設計貫穿員工全職場生命週期的薪酬福利及關愛政策，全方位保障員工的職業發展及職場體驗，提升員工的幸福感與歸屬感。年內，各業務單元結合公司發展戰略及業務需求，通過集訓營、專題培訓、主題分享、優秀案例交流等多種形式對各專業線進行賦能提升，並組織參與政府組織的「以訓興業」技能培訓，鼓勵員工學習考取相關職業證書。

本集團積極承擔社會責任，發揮自身在人才、技術及管理方面的優勢，以自身的發展成果普惠大眾，以創新的方式投身於支持社區服務、助學濟困、關愛弱小等民生活動，踐行對社會可持續發展承諾。為創造和諧的社區文化氛圍，制定了《客戶社文活動作業指導書》，開展多種形式的社區及公益活動，增強社會群體之間的互動和理解，支持不同年齡階段的人群多元發展訴求，將公益和文化有機結合。

本集團認為可持續發展對企業的發展至關重要，並在業務的各個層面積極踐行可持續發展理念，繼續秉承「懂心意·有新意」的服務理念，不斷提升綜合實力，致力為客戶提供高品質、有溫度的服務，以優秀服務力持續打造服務行業新標桿。本公司將根據上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引單獨刊發2022年度環境、社會及管治報告。本公司將於刊發本年報時，同時在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)刊發2022年度環境、社會及管治報告。

董事局報告

董事局欣然呈報截至2022年12月31日止年度的董事局報告以及本集團的經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一家投資控股公司。本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。本集團的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如購物中心、寫字樓）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。本集團亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理及商業運營服務外，本集團亦向在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務），以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。有關本集團業務之詳細介紹請參閱本年報管理層討論與分析。

本集團經營分部及主要經營活動的收入及銷售成本分析載於本年報管理層討論與分析及本年報綜合財務報表附註5及附註6。

業績及分配

本集團截至2022年12月31日止年度的業績載於本年報第105頁的綜合全面收益表內。

於回顧年度內，本公司已派付有關截至2021年12月31日止財政年度的期末股息每股股份人民幣0.093元（折合每股股份0.114港元，調整至小數點後三個位）及有關截至2022年6月30日止六個月的中期股息每股股份人民幣0.136元（折合每股股份0.156港元，調整至小數點後三個位）。

董事局建議於2023年5月30日（星期二）召開的應屆股東周年大會上推薦派付截至2022年12月31日止年度的期末股息每股股份人民幣0.123元（折合每股股份0.141港元，調整至小數點後三個位）。期末股息將以現金港元支付。相關折算匯率是按2023年3月24日（星期五）至2023年3月30日（星期四）期間中國人民銀行公佈的人民幣兌換港元平均匯率中間價計算（人民幣1元=1.1426港元）。期末股息須待股東於股東周年大會批准方可作實。期末股息將支付予於2023年6月2日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東登記冊的股東。如欲符合資格獲派發建議期末股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2023年6月2日（星期五）下午四時三十分交回股份過戶登記處（地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓）。

預期有關支付期末股息的股息支票，將於2023年6月14日（星期三）或該日前後寄予享有此項權利的股東的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

暫停股份過戶登記手續

本公司將於2023年5月24日(星期三)至2023年5月30日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記,期間將不會進行股份之過戶登記。如欲符合資格出席應屆股東周年大會並於會上投票,所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須不遲於2023年5月23日(星期二)下午四時三十分交回股份過戶登記處(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)。

派息政策

本公司已採納派息政策,當中列載董事局就派發股息所秉持的基本原則及考慮因素。本公司致力維持穩定派息率,以提升長期投資者持有本公司股票的信心,鞏固本公司未來股價持續上升的動力。本公司計劃每年宣派股息兩次,總金額為不低於本公司擁有人應佔年度綜合溢利之25%。

在維持穩定派息率的前提下,本公司須綜合權衡本集團的經營業績、營運資金、現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制(如有)及董事可能認為相關的任何其他因素而定。

此外,任何股息宣派、派付及其金額須遵循:(i)細則的條文,其規定本公司可在股東大會宣派股息,但宣派股息額不可超過董事局建議的數額;及(ii)開曼群島公司法,其准許股息自公司的溢利或(在具備開曼群島公司法所規定的償還能力的情況下)其股份溢價賬的進賬款項派付。本公司過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。

儲備

本集團及本公司於回顧年度內的儲備變動載於本年報綜合權益變動表及綜合財務報表附註26、附註27及附註35(a)。

可供分派儲備

本公司於2022年12月31日的可供分派儲備總額為人民幣1,266.0百萬元。

股本

本公司於截至2022年12月31日止年度的股本概無變動。本公司股本的詳情載於本年報綜合財務報表附註25。

固定資產

本集團的固定資產變動載於本年報綜合財務報表附註17。

貸款

於2022年12月31日，本集團概無貸款。

捐款

截至2022年12月31日止年度，本集團作慈善及其他用途之捐款約為人民幣9,000元。

業務回顧

本集團的年度業務回顧及本集團未來業務發展的討論分別載於本年報主席報告及管理層討論與分析項下「業務回顧」及「未來發展計劃及展望」等節。有關本集團可能面對的主要風險及不確定因素詳述於本年報綜合財務報表附註3及管理層討論與分析項下「其他資訊」一節。自年度終結後發生的對本公司有所影響的重大事項之詳情載於本年報管理層討論與分析項下「報告期後事項」一節。本集團年度表現及財務狀況的討論及分析（包括應用主要財務表現指標作出的分析）載於本年報第10至11頁之本集團財務及運營摘要及本年報管理層討論與分析項下「財務回顧」一節中。

環境政策及其他合規

本集團受有關勞動、安全及環保事宜的中國法律法規的規限。此外，其已建立職業安全和衛生系統，實施ISO14001及BS-OHSAS18001標準及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

董事局亦認為建立及實施良好的環境、社會及管治原則及常規將有助於增加本公司的投資價值並為利益相關方提供長期回報。為確保環境、社會及管治風險管理措施及內部監控系統的有效性，董事局將負責監督環境、社會及管治戰略的制定及匯報，以及釐定與環境、社會及管治有關的風險。董事局擬採納以下方法及策略評估及管理重大環境、社會及管治相關問題及確保本公司遵守相關規則及法規，包括但不限於審閱類似行業的環境、社會及管治報告以識別相關環境、社會及管治範疇，與本公司主要利益相關方討論已識別的重大環境、社會及管治範疇，並與管理層進行討論以確保對本集團業務發展而言至關重要的所有重大環境、社會及管治範疇已作出匯報且合規。

董事局認為環保至關重要，且已於本集團業務營運中實施多項舉措以確保其遵守所有適用的規定。鑑於本集團業務的性質，我們認為本集團不會面臨重大環保責任風險或合規成本。

更多詳情請參閱本年報可持續發展報告項下「守護環境，堅持綠色發展」一段及本公司2022年度環境、社會及管治報告，該報告將於本年報刊發時，同時在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceanservice.com)刊發。

與持份者關係

遠洋服務了解與投資者、政府、員工、業主及客戶、環境、合作夥伴和社區七大利益相關方溝通與協作的重要性。結合對過往責任歷程的回顧、對當前國際國內形勢的判斷，遠洋服務與利益相關方攜手共同實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。

董事局認同股東及投資者對本集團的支持至為重要。一直以來，本集團都秉持誠信、開放的態度，恪守準確、透明、一致的披露原則，致力於實現與金融界及其他利益相關方的高效溝通。除業績發佈會及路演外，本集團也積極參與投資者會議活動及安排日常交流，創造與投資者雙向溝通的機會，以及管理層於每一次股東大會後，都會預留時間與個別股東直接對話，使各位出席股東都有機會直接跟管理層深入討論其關心的問題。

響應國家政策是企業回應政府期望與訴求的基本要求。遠洋服務多年來緊跟國家政策，堅持關注、支持民生。本集團在發展自身市場的同時，發揮物業管理公司在基層公共管理的作用，為改善人民的居住品質及融入社區治理而不懈努力。

於2022年，我們獲得的獎項和認可包括中指研究院頒發的「2022中國物業服務百強企業」第12強、「2022中國高端物業服務領先企業」、「2022中國商業物業服務力優秀企業」、「2022中國辦公物業服務力優秀企業」、「2022中國物業服務百強企業成長性領先企業」及「2022中國物業服務品質領先品牌」；及億翰智庫頒發的「2022中國物業服務客戶滿意度模範企業」、「2022中國物業服務品牌價值領先企業」、「2022中國物業企業綜合實力TOP 20」、「2022中國物業服務成長性優秀企業」及「2022中國上市物業企業長期投資價值十強」等。

遠洋服務視業主及客戶為最重要的利益相關方之一，致力於在遠洋服務社區倡導健康的生活理念、有品質的生活方式、友好的鄰里關係和文明的社區氛圍，以滿足業主及客戶的需求。更多內容請見本年報可持續發展報告。

本集團堅持與所有合作夥伴攜手成長、共創共贏，並積極推動合作夥伴的可持續發展與社會責任履行。遠洋服務的合作夥伴遍佈全國。根據項目所在地本集團優先選用本地供應商，與合作夥伴定期溝通和交流，每半年對戰採供應商進行評估並按評估成績劃分等級，每兩月收集戰採合作情況反饋表，隨時了解合作夥伴的業務與發展情況。2019年，遠洋控股正式發佈了《遠洋集團供應商行為守則》，作為遠洋集團的一員，遠洋服務嚴格遵守該行為守則以保障遠洋服務的供應商與本集團有共同的責任理念。同時遠洋服務也將「微公益、共參與、可持續」的公益價值觀傳遞給所有的夥伴，在「共益」倡導下，已經有越來越多的合作夥伴與遠洋服務攜手加入到了共同為世界創造多一份美好的遠洋大家庭。

遠洋服務的社會與公民責任，主要由遠洋集團出資設立的「遠洋之帆公益基金會」完成和履行。基金會網聚善的力量，深耕教育，以其專業平台有效地整合了遠洋服務的資源，為遠洋集團成員及其合作夥伴的公益捐贈與公益合作提供了最為專業、合規的渠道。

以上更多內容，可參見本公司2022年度環境、社會及管治報告。

投資者關係

本集團及其管理層重視與股東、投資者、分析師、財經媒體和公眾的有效溝通及聆聽各方對本公司提出的寶貴意見及建議。公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解集團業務、動向及戰略，以合理評估本公司價值及增強投資者信心，從而為股東創造最大價值。

2022年，我們通過業績發佈會與路演，積極與分析師和投資者進行溝通，並安排管理層與投資者進行高效的交流，獲得了各方的積極反饋。一方面，我們積極參與各券商舉辦的投資者會議活動及加強與投資者的日常溝通，另一方面，我們積極開拓與投資者的溝通渠道，與許多基金、證券公司進行了會面。此外，我們還組織和接待了相關人士進行項目實地參觀和業務交流，使投資者更好地了解公司各業務板塊的最新發展動態。

投資者關係部門將繼續加強和提升與投資者的溝通頻次及溝通質量，以確保信息及時、準確、有效地傳遞。未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對本公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。本公司將上傳公告、中期及年度報告等公開資料至本公司網站及指定專門人員保持與資本市場的定期溝通。有意者可聯絡投資者關係部門(ir@sinooceanservice.com)獲取。

遵守法律及法規

中國的物業管理行業快速發展，物業管理行業的監管框架日趨發展完善和成熟。物業服務企業開展的各項經營活動，包括在物業管理企業的設立、物業服務企業選聘、物業管理運營（包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務等）、勞動用工、環保及外匯管制等各方面均應遵守適用的中國法律法規，並接受不同層級的法律法規約束。本公司確認依照適用法律法規從事商業行為的重要性，在上述任何方面出現不合規的情形，均可能導致嚴重的風險和後果。本公司已合理分配財政及人力資源（尤其是合規風控團隊建設）確保持續符合各項法律法規及政策要求，並通過有效溝通與政府監管機構保持良好的工作關係。回顧年度內，本公司已遵守的中國重點法律法規如下：《中華人民共和國外商投資法》、《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國特種設備安全法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《物業管理條例》、《保安服務管理條例》、《物業服務收費管理辦法》、《中華人民共和國外匯管理條例》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》、《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》以及其他相關法律、法規、司法解釋及規範性法律文件。

本公司亦致力遵守下列香港及開曼群島重點法律及法規，包括但不限於香港公司條例（香港法例第622章）、上市規則、證券及期貨條例及開曼群島第22章公司法（1961年第3號法例（經綜合及修訂））且一直與外聘專業人員合作以發展內部指引及教導其僱員，以確保本公司及其僱員將不時採納符合有關法律的業務慣例。

企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規載於本年報第76至96頁的企業管治報告。

本集團薪酬政策及退休福利

合理及全面的薪酬待遇為吸引、挽留及激勵經驗豐富的高素質人才的措施之一。本集團的薪酬政策乃參照(包括但不限於)公司經營業績,員工個人表現與績效及市場同業薪酬水平後釐定。

本集團的退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註10中。

釐定董事薪酬之標準

本集團之薪酬政策亦適用於董事。董事局按薪酬委員會經考慮可比較公司所付薪金、董事及本公司高級管理層投入的時間、承擔的職責及表現以及本集團的表現後所提出的建議而釐定董事及本公司高級管理層的薪酬及報酬方案。

財務摘要

本集團的五年財務摘要載於本年報第182頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至2022年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事

下表載列回顧年度內及截至本報告日期董事局成員之若干資料：

姓名	職位
楊德勇先生	聯席主席、行政總裁兼執行董事
朱葛穎女士	執行董事兼運營總監
崔洪杰先生	聯席主席兼非執行董事
朱曉星先生	副主席兼非執行董事
郭杰博士	獨立非執行董事
何子建先生	獨立非執行董事 (於2022年8月3日獲委任)
梁偉雄先生	獨立非執行董事 (於2022年8月4日獲委任)
薛軍博士	獨立非執行董事 (於2022年8月3日辭任)
朱霖先生	獨立非執行董事 (於2022年8月4日辭任)

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第44至47頁。

董事服務合約

根據細則規定，董事之服務任期須受限於輪值退任及重選。非執行董事及獨立非執行董事各自已與本公司訂立委任書，任期一年，該任期可予續期及須根據細則規定輪值退任及膺選連任。

擬於應屆股東周年大會上膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的服務合約。

獲准許的彌償條文

細則規定各董事在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之任何訴訟、損失或損害，有權從本公司之資產及溢利中獲得撥付彌償。此外，本公司已就董事及本集團主要職員可能面對之相關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險，其於本年度及直至本報告日期一直有效。

董事於重要交易、安排或合約的權益

除本報告「關連交易、持續關連交易及關聯方交易」一節所披露者外，於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無任何董事或與董事有關連的實體於本集團業務中，且本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約一方的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

控股股東於重要合約的權益

除本報告「關連交易、持續關連交易及關聯方交易」一節所披露者外，於財政年度結束時或回顧財政年度內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司作為訂約一方而控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重要合約（不論是否向本集團提供服務）。

董事購買股份或債權證的權利

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無作為促使董事借購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益的任何安排的其中一方，而董事或任何彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團股權或債務證券的任何權利，亦無行使任何此等權利。

股票掛鈎協議

於截至2022年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2022年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

• 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有相聯法團普通股數目	佔相聯法團已發行普通股總數概約百分比 (附註)
楊德勇先生	遠洋控股	實益擁有人	118,777	0.002%
朱葛穎女士	遠洋控股	實益擁有人	38,531	0.001%
崔洪杰先生	遠洋控股	實益擁有人	369,571	0.005%
朱曉星先生	遠洋控股	實益擁有人	249	0.000%

附註：

根據於2022年12月31日遠洋控股已發行普通股股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

據董事所知，於2022年12月31日，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所作出披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	好／淡倉	持有股份數目	總額	佔本公司股權 概約百分比 (附註(iii))
遠洋控股	受控制法團的權益 (附註(i))	好倉	827,100,000	827,100,000	69.86%
耀勝	實益擁有人	好倉	800,000,000		
	受控制法團的權益 (附註(ii))	好倉	27,100,000	827,100,000	69.86%

附註：

- (i) 耀勝為遠洋控股的全資附屬公司，因此根據證券及期貨條例，遠洋控股被視為於耀勝持有的該等股份中擁有權益。
- (ii) 27,100,000股股份由耀勝間接擁有49%權益的公司持有，因此根據證券及期貨條例，耀勝被視為於該等股份中擁有權益。
- (iii) 根據於2022年12月31日本公司已發行股份總數1,184,000,000股計算。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，除董事或本公司主要行政人員外，董事概不知悉有任何其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊所記錄擁有相等於本公司已發行股本5%或以上的權益或任何淡倉。

不競爭契據

於2020年11月30日，控股股東以本公司（為其本身及作為本集團各成員的受託人）為受益人簽訂不競爭契據。根據不競爭契據，各控股股東承諾，其不會並將盡最大努力促使其緊密聯繫人（不包括本集團）不會單獨或連同或透過任何人士、企業或公司的代表開展或從事本集團的主要業務（即提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務），或就其作出營利、獎勵或其他性質的任何投資。

有關不競爭契據的詳情請見招股章程「與控股股東的關係」一節的「不競爭承諾」等段。

本公司及獨立非執行董事已收到各控股股東的年度確認函，確認彼等於回顧年度內並未違反不競爭契據的條款。獨立非執行董事亦已就不競爭契據的遵守情況進行年度審核並信納各控股股東已於回顧年度內遵守不競爭契據。

競爭權益

概無董事在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務擁有權益。

管理合約

於回顧年度內，除與任何董事或本公司全職僱員所訂立的僱員聘任合約外，本公司概無訂立亦不存在與本公司全部或任何重大部分業務有關之管理及行政工作的合約。

主要客戶及供貨商

於截至2022年12月31日止年度內，本集團五大客戶及供貨商的營業及採購總額分別佔本集團總營業額約14.79%及本集團總採購額約10.05%。

於截至2022年12月31日止年度內，本集團最大客戶的營業總額佔本集團總收入約10.80%。

於截至2022年12月31日止年度內，本集團最大供貨商的採購總額佔本集團總採購額約4.65%。

除遠洋控股及其附屬公司外，截至2022年12月31日止年度，據董事所知，概無董事、彼等的緊密聯繫人或股東（據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上的權益）於本集團五大客戶及供貨商中擁有任何權益。

關連交易、持續關連交易及關聯方交易

遠洋控股通過其全資附屬公司耀勝，就上市規則而言，為控股股東。因此，根據上市規則第14A.07條，遠洋控股及其聯繫人（不包括本集團）（即遠洋關連人士）均為本公司的關連人士，而以下本集團及遠洋關連人士之間已進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易或持續關連交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於該等交易中以任何方式擁有重大權益。然而，於回顧年度內，由於崔洪杰先生及朱曉星先生於遠洋控股及／或其聯繫人（本集團除外）擔任董事及／或高級職位，彼等已就批准相關交易的董事局決議案放棄投票。

• 關連交易

於回顧年度內，本集團已進行以下關連交易，其詳情已遵照上市規則第十四A章的規定披露於下文：

1. 收購一間物業管理公司全部股權

於2022年8月12日，(i)遠洋億家(本公司全資附屬公司)作為買方及(ii)大連正乾置業有限公司(遠洋控股全資附屬公司)及遠洋資本有限公司(由遠洋控股間接擁有49%權益的公司)作為賣方(統稱「該等賣方」)訂立框架協議，內容有關遠洋億家以總代價人民幣500百萬元向該等賣方收購天津熙合供應鏈服務有限公司(「天津熙合」)的全部股權(「收購事項」)。天津熙合及其附屬公司(「天津熙合集團」)主要於中國從事物業管理業務。於2022年11月3日收購事項交割後，天津熙合已成為本公司的全資附屬公司，而天津熙合集團的財務業績已併入本集團的財務報表。

收購事項之詳情已於本公司及遠洋控股日期為2022年8月12日的聯合公告及本公司日期為2022年10月5日的通函中披露。

2. 收購物業

於2022年11月11日，(a)遠洋億家作為買方(「北京物業買方」)與北京遠創置業有限公司(遠洋控股間接擁有51%權益的公司)作為賣方(「北京物業賣方」)訂立三份買賣協議，據此，北京物業買方已同意收購及北京物業賣方已同意出售三個商用物業(統稱「北京物業」)，分別為：(i)遠洋都會中心(亦稱為遠洋新天地，位於中國北京市門頭溝區金沙西街17號院)1號樓3層301，建築面積為1,105.38平方米及對價為人民幣16,249,086元、(ii)遠洋都會中心1號樓4層401，建築面積為1,105.38平方米及對價為人民幣16,249,086元及(iii)遠洋都會中心1號樓5層501，建築面積為1,105.38平方米及對價為人民幣16,470,162元，總建築面積為3,316.14平方米及總對價為人民幣48,968,334元；及(b)中山遠洋物業服務有限公司(本公司全資附屬公司)作為買方(「深圳物業買方」)與天基房地產開發(深圳)有限公司(遠洋控股全資附屬公司)作為賣方(「深圳物業賣方」)訂立一份買賣協議，據此，深圳物業買方已同意收購及深圳物業賣方已同意出售一個商用物業，其由遠洋新幹線遠洋廣場(位於中國深圳市龍崗區龍崗街道南聯連湖劉屋路)13棟6層14個房間組成(「深圳物業」，連同北京物業，統稱「該等物業」)，建築面積為1,555.84平方米及對價為人民幣28,392,950元。該等物業將由本集團佔用作為其自用辦公樓。截至2022年12月31日，北京物業及深圳物業已完成交付。

收購該等物業之詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告中披露。

3. 商用物業租賃及運營

於2022年11月11日，遠洋億家作為承租人（「承租人」）與遠洋控股集團（中國）有限公司北京房地產經營管理分公司（遠洋控股集團（中國）有限公司（為遠洋控股全資附屬公司及該物業（定義見下文）擁有人）的分公司）作為出租人（「出租人」）訂立一份協議（「商用物業租賃及運營協議」），內容有關按現況基準租賃涵蓋位於中國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座的若干單位的商用物業（總建築面積為28,560.10平方米）（統稱「該物業」）用於運營及管理，租期自2022年11月12日起至2023年12月31日止。承租人根據商用物業租賃及運營協議於整個期限應向出租人支付之租金總額為人民幣79.36百萬元。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將商用物業租賃及運營協議項下的該物業之租賃確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行的該物業之租賃將被視為本集團作出的一次性資產收購。

商用物業租賃及運營協議項下擬進行的關連交易之詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告中披露。

● 持續關連交易

於回顧年度內，本集團已進行以下持續關連交易，其詳情已遵照上市規則第十四A章的規定披露於下文：

● 完全豁免持續關連交易

1. 商標許可協議

於2020年8月26日，本公司與遠洋控股、遠洋控股集團（中國）有限公司及遠洋地產（香港）有限公司（兩家公司均為遠洋控股的間接全資附屬公司）（統稱「許可方」）訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，許可方同意向本集團授出非獨家且不可轉讓的許可，以名義代價1港元使用以其名義註冊的若干商標。有關以本集團名義註冊的商標及授予本集團對本集團的業務而言屬重要的商標的詳情，請見招股章程「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權」一節及「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 3.本集團許可的知識產權」一節。商標許可協議的期限自2020年8月26日開始，永久有效。商標許可協議(i)須於本公司不再為遠洋控股附屬公司及我們的財務業績不再於遠洋控股的綜合賬目中綜合入賬時自動終止；及(ii)可經訂約方書面同意予以終止。倘及於任何許可方不再為任何相關商標的註冊擁有人，則有關商標應被視為不包含在商標許可協議中。董事及本公司全球發售的相關聯席保薦人認為，訂立期限超過三年的商標許可協議乃符合有關此類協議的慣常商業慣例，原因為同類合約安排具有類似長期安排，且董事認為，協議期間較長將有助於提升本集團營運的穩定性，並有利於股東的整體利益。

商標許可協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於招股章程「關連交易 — 完全豁免持續關連交易 — 1.商標許可協議」一節披露。

2. 行政服務總協議

於2020年11月27日，本公司與遠洋控股（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立一份協議（「2020年至2022年行政服務總協議」），據此，遠洋關連人士同意按成本基準向本集團提供行政服務，包括但不限於秘書（包括公司秘書服務）、法律及員工培訓服務。2020年至2022年行政服務總協議於上市日期生效，並已於2022年12月31日屆滿。

2020年至2022年行政服務總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於招股章程「關連交易 — 完全豁免持續關連交易 — 2.行政服務總協議」一節披露。

由於2020年至2022年行政服務總協議於2022年12月31日屆滿，故於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份新框架協議（「2023年至2025年行政服務總協議」），以重續2020年至2022年行政服務總協議項下擬進行的持續關連交易，固定期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止，為期三年。2023年至2025年行政服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

• 部分豁免持續關連交易

3. 運營支持服務總協議

於2020年11月27日，本公司與遠洋控股（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立一份協議（「2020年至2022年運營支持服務總協議」），以規管本集團向遠洋關連人士購買運營支持服務，例如餐飲服務、工程服務及支持本集團業務運營的其他支持服務。2020年至2022年運營支持服務總協議於上市日期生效，並已於2022年12月31日屆滿。

本集團根據2020年至2022年運營支持服務總協議應向遠洋關連人士支付的運營支持服務的費用乃參考(i)遠洋關連人士基於相關工時向其獨立供應商支付的成本及／或其勞工成本；或(ii)（倘有）遠洋關連人士就相同或類似服務向其他客戶收取的現行市場價格。本集團將（倘適用）要求相關遠洋關連人士向本集團提供相關遠洋關連人士與其獨立客戶之間就相同或類似服務所進行的同期交易的條款，以確保相關遠洋關連人士向本集團收取的費用對本集團而言屬公平合理。

於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份補充協議（「2020年至2022年運營支持服務總補充協議」），據此，訂約方同意修訂有關2020年至2022年運營支持服務總協議項下擬進行交易的截至2022年12月31日止年度的年度上限。

2020年至2022年運營支持服務總協議（經2020年至2022年運營支持服務總補充協議修訂及補充）項下擬進行交易的年度上限如下：

	年度上限 (人民幣千元)		
	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
購買金額	8,689	10,127	78,000

截至2022年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣61,197,711元，並沒有超逾其年度上限。

2020年至2022年運營支持服務總協議（經2020年至2022年運營支持服務總補充協議修訂及補充）項下擬進行的持續關連交易之詳情已於招股章程「關連交易 — 部分豁免持續關連交易 — 3.運營支持服務總協議」一節及本公司日期為2022年11月11日的公告中披露。

由於2020年至2022年運營支持服務總協議於2022年12月31日屆滿，故於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份新框架協議（「2023年至2025年運營支持服務總協議」），據此，本集團將向遠洋關連人士購買(i)若干運營支持服務，例如工程及建造服務、裝修服務、員工借調及其他支持服務及(ii)若干技術支持服務，包括供應信息技術系統及系統建設及／或維護服務，以支持其業務運營。2023年至2025年運營支持服務總協議的固定期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止，為期三年。2023年至2025年運營支持服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。2023年至2025年運營支持服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣80.0百萬元、人民幣81.0百萬元及人民幣82.0百萬元。2023年至2025年運營支持服務總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告中披露。

4. 物業租賃總協議

於2020年11月27日，本公司與遠洋控股（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立一份協議（「2020年至2022年物業租賃總協議」），以規管遠洋關連人士向本集團租賃及授權物業，其根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。2020年至2022年物業租賃總協議於上市日期生效，並已於2022年12月31日屆滿。

本集團根據2020年至2022年物業租賃總協議應向遠洋關連人士支付的租金乃參考(i)就本集團自用／自營物業而言，附近同類物業的現行市場租金；及(ii)就轉租予獨立客戶的物業而言，同地段同類物業現行市場租金後按計及本集團向獨立客戶轉租相關物業的預期成本（其中包括勞工成本、管理成本及維護成本）而公平磋商協定的折讓後公平磋商釐定。

2020年至2022年物業租賃總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	年度上限(人民幣千元)		
	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
租金	18,827	28,240	42,360

截至2022年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣13,408,774元，並沒有超逾其年度上限。

2020年至2022年物業租賃總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於招股章程「關連交易 — 部分豁免持續關連交易 — 4.物業租賃總協議」一節披露。

由於2020年至2022年物業租賃總協議於2022年12月31日屆滿，故於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份新框架協議（「2023年至2025年物業租賃總協議」），據此，本集團將向遠洋關連人士租用(i)物業作自用／運營（例如作為辦公室）及(ii)物業／車位以轉租予其獨立客戶，該等交易根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。2023年至2025年物業租賃總協議的固定期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止，為期三年。2023年至2025年物業租賃總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。2023年至2025年物業租賃總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣42.0百萬元、人民幣42.0百萬元及人民幣42.0百萬元。2023年至2025年物業租賃總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告中披露。

• 非豁免持續關連交易

5. 物業管理服務總協議

於2020年11月27日，本公司與遠洋控股（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立一份協議（「2020年至2022年物業管理服務總協議」）以規管由本集團就(i)由遠洋關連人士開發的已完工而未售或已售但未交付予相關物業單位買家的物業單位；及(ii)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商寫物業、寫字樓及停車場向遠洋關連人士提供的物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。2020年至2022年物業管理服務總協議於上市日期生效，並已於2022年12月31日屆滿。

遠洋關連人士根據2020年至2022年物業管理服務總協議應向本集團支付的費用乃於參考(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；(iii)我們提供物業管理服務的預期經營成本（其中包括勞工成本、物料成本及行政成本）；及(iv)其他物業管理服務提供商就市場上同類物業的類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。本集團向遠洋關連人士收取的費用不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用），且本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或類似類型和範圍的物業管理服務向獨立客戶提供的條款。

於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份補充協議（「2020年至2022年物業管理服務總補充協議」），據此，訂約方同意（在於股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下）修訂有關2020年至2022年物業管理服務總協議項下擬進行交易的截至2022年12月31日止年度的年度上限。經考慮(i)落實相關通函所需的額外時間、(ii)召開相關股東特別大會的預期時間及(iii)於截至2022年12月31日止年度根據2020年至2022年物業管理服務總協議的實際交易金額並未超逾截至2022年12月31日止年度的原有年度上限，董事局已決定無需修訂2020年至2022年物業管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限，因此，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）已於2023年1月10日終止2020年至2022年物業管理服務總補充協議。2020年至2022年物業管理服務總補充協議及其終止的詳情已分別於本公司日期為2022年11月11日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函中披露。

2020年至2022年物業管理服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	年度上限(人民幣千元)		
	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
服務金額	139,571	210,228	256,420

截至2022年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣224,366,685元，並沒有超逾其年度上限。

2020年至2022年物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於招股章程「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 5.物業管理服務總協議」一節披露。

由於2020年至2022年物業管理服務總協議於2022年12月31日屆滿，故分別於2022年11月11日及2023年1月10日，本公司(代表本集團各成員公司)與遠洋控股(代表各遠洋關連人士)訂立一份新框架協議及一份補充協議(統稱「2023年至2025年物業管理服務總協議」)，以重續2020年至2022年物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易，固定期限自於股東特別大會上取得獨立股東批准之日起至2025年12月31日止。2023年至2025年物業管理服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。2023年至2025年物業管理服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣365.0百萬元、人民幣435.0百萬元及人民幣540.0百萬元。2023年至2025年物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)已於2023年1月31日舉行的股東特別大會上取得獨立股東批准。2023年至2025年物業管理服務總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函中披露。

6. 交付前服務總協議

於2020年11月27日，本公司與遠洋控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立一份協議(「2020年至2022年交付前服務總協議」)以規管由本集團於遠洋關連人士的物業銷售處及展廳向其提供的交付前服務，例如場地清潔、秩序維護、維修保養、停車場管理以及其他客戶相關服務。2020年至2022年交付前服務總協議於上市日期生效，並已於2022年12月31日屆滿。

遠洋關連人士根據2020年至2022年交付前服務總協議應向本集團支付的費用乃於參考(i)交付前服務的範圍；(ii)我們提供交付前服務的預期經營成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iii)其他交付前服務提供商就市場上類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的交付前服務向獨立客戶提供的條款。

於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份補充協議（「2020年至2022年交付前服務總補充協議」），據此，訂約方同意（在於股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下）修訂有關2020年至2022年交付前服務總協議項下擬進行交易的截至2022年12月31日止年度的年度上限。經考慮(i)落實相關通函所需的額外時間、(ii)召開相關股東特別大會的預期時間及(iii)於截至2022年12月31日止年度根據2020年至2022年交付前服務總協議的實際交易金額並未超逾截至2022年12月31日止年度的原有年度上限，董事局已決定無需修訂2020年至2022年交付前服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限，因此，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）已於2023年1月10日終止2020年至2022年交付前服務總補充協議。2020年至2022年交付前服務總補充協議及其終止的詳情已分別於本公司日期為2022年11月11日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函中披露。

2020年至2022年交付前服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	年度上限 (人民幣千元)		
	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
服務金額	161,732	177,905	195,696

截至2022年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣183,073,751元，並沒有超逾其年度上限。

2020年至2022年交付前服務總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於招股章程「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 6.交付前服務總協議」一節披露。

由於2020年至2022年交付前服務總協議於2022年12月31日屆滿，故分別於2022年11月11日及2023年1月10日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份新框架協議及一份補充協議（統稱「2023年至2025年交付前服務總協議」），以重續2020年至2022年交付前服務總協議項下擬進行的持續關連交易，固定期限自於股東特別大會上取得獨立股東批准之日起至2025年12月31日止。2023年至2025年交付前服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。2023年至2025年交付前服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣250.0百萬元、人民幣276.0百萬元及人民幣300.0百萬元。2023年至2025年交付前服務總協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）已於2023年1月31日舉行的股東特別大會上取得獨立股東批准。2023年至2025年交付前服務總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函中披露。

7. 顧問及其他增值服務總協議

於2020年11月27日，本公司與遠洋控股（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立一份協議（「2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議」）以規管由本集團向遠洋關連人士提供的增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計以及策劃及協調售前活動的諮詢服務；及(ii)物業工程以及維修保養服務。2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議於上市日期生效，並已於2022年12月31日屆滿。

遠洋關連人士根據2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議應向本集團支付的費用乃於參考(i)本集團就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶收取的費用（倘適用）；或(ii)倘本集團未向獨立客戶提供相同或相似類型及範圍的增值服務，本集團提供相關服務的預期成本（其中包括勞工成本、物料成本及行政成本）加上不低於10%的利潤率後公平磋商釐定。本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶提供的條款（倘適用）。

於2022年11月11日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份補充協議（「2020年至2022年顧問及其他增值服務總補充協議」），據此，訂約方同意（在於股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下）修訂有關2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行交易的截至2022年12月31日止年度的年度上限。經考慮(i)落實相關通函所需的額外時間、(ii)召開相關股東特別大會的預期時間及(iii)於截至2022年12月31日止年度根據2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議的實際交易金額並未超逾截至2022年12月31日止年度的原有年度上限，董事局已決定無需修訂2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議項下截至2022年12月31日止年度的年度上限，因此，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）已於2023年1月10日終止2020年至2022年顧問及其他增值服務總補充協議。2020年至2022年顧問及其他增值服務總補充協議及其終止的詳情已分別於本公司日期為2022年11月11日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函中披露。

2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行交易的年度上限如下：

	年度上限 (人民幣千元)		
	截至2020年 12月31日止年度	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
服務金額	140,695	275,695	354,495

截至2022年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣308,668,926元，並沒有超逾其年度上限。

2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於招股章程「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 7. 顧問及其他增值服務總協議」一節披露。

由於2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議於2022年12月31日屆滿，故分別於2022年11月11日及2023年1月10日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份新框架協議及一份補充協議（統稱「2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議」），據此，本集團將向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計、策劃及協調售前活動以及其他特定範疇（包括項目清潔及安保）的顧問服務；(ii)物業工程以及維修保養服務；及(iii)物業銷售代理服務（包括獨家車位銷售代理服務）。2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議的固定期限自於股東特別大會上取得獨立股東批准之日起至2025年12月31日止。2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行交易截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣592.0百萬元、人民幣682.0百萬元及人民幣813.0百萬元。2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）已於2023年1月31日舉行的股東特別大會上取得獨立股東批准。2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於本公司日期為2022年11月11日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函中披露。

8. 商業運營服務總協議

於2021年6月14日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立商業運營服務總協議（「商業運營服務總協議」），據此，本公司（代表本集團各成員公司）同意向遠洋關連人士的高寫物業（包括購物中心及寫字樓）提供商業運營服務。本集團向遠洋關連人士提供的商業運營服務包括(i)開業前管理服務，例如定位及設計管理服務、招商及管理服務；及(ii)運營管理服務，例如開業籌備服務、經營計劃管理服務、租戶指導服務、消費者管理服務以及市場推廣服務。於批准商業運營服務總協議項下擬進行的交易的普通決議案通過後，商業運營服務總協議自2021年8月6日起生效，並將於2023年12月31日屆滿。商業運營服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天書面通知予以終止。

遠洋關連人士根據商業運營服務總協議及具體協議應向本集團支付的費用將於參考(i)相關物業的性質、規模、位置及品牌；(ii)商業運營服務的範圍；(iii)提供商業運營服務的預期經營成本（其中包括勞動成本、材料成本及行政成本）；及(iv)市場上有關其他商業運營服務提供商就同類物業的類似服務所收取的費用的可得資料後公平磋商釐定。本集團向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或相似類型及範圍的商業運營服務向其獨立客戶提供的條款（如適用）。

商業運營服務總協議項下擬進行的交易的年度上限如下：

	年度上限 (人民幣千元)		
	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度
服務金額	100,000	220,000	300,000

截至2022年12月31日止年度，上述交易的交易金額為人民幣72,220,428元，並沒有超逾其年度上限。

商業運營服務總協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於本公司日期為2021年6月14日的公告及本公司日期為2021年7月21日的通函中披露。

9. 獨家車位銷售代理服務框架協議

於2021年12月30日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份框架協議（「2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議」），據此，遠洋控股（代表各遠洋關連人士）同意向本集團授出獨家銷售權，而本公司（代表本集團各成員公司）同意就目標車位向遠洋關連人士提供獨家銷售代理服務。2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議自2021年12月30日起生效，並已於2022年12月31日屆滿。

根據2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議，本集團須不時按經參考相關目標車位的預期銷售進度而釐定及協定並將於具體協議內載列的支付時間表，向相關遠洋關連人士分期支付可全額退還的保證金，以取得目標車位的獨家銷售權，有關金額經參考出售相關目標車位的底價釐定，而本集團將收取目標車位買方支付的實際售價與相關底價之間差額，作為就目標車位提供獨家銷售代理服務的費用。

於2022年10月14日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份補充協議（「2021年至2022年獨家車位銷售代理服務補充框架協議」），據此，訂約方同意（在於股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下）(i)鑑於預期就取得額外目標車位之獨家銷售權將向遠洋關連人士支付的額外保證金金額，修訂2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的保證金上限及(ii)規定一項附加條款，就取得每一個新增目標車位之獨家銷售權的保證金金額上限設定為相關底價的50%。經考慮(i)落實相關通函所需的額外時間、(ii)召開相關股東特別大會的預期時間及(iii)於截至2022年12月31日止年度根據2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議已付／應付保證金的實際金額並未超逾截至2022年12月31日止年度的保證金原上限，董事局決定無需修訂2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議項下截至2022年12月31日止年度的保證金上限，因此，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）已於2023年1月10日終止2021年至2022年獨家車位銷售代理服務補充框架協議。2021年至2022年獨家車位銷售代理服務補充框架協議及其終止的詳情已分別於本公司日期為2022年10月14日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函中披露。

2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議項下應付保證金的年度上限如下：

	年度上限（人民幣千元）	
	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
保證金	100,000	100,000

截至2022年12月31日止年度，上述交易項下已付及應付保證金為人民幣90,481,830元，並沒有超逾其年度上限。

根據2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務構成2020年至2022年顧問及其他增值服務總協議項下之持續關連交易的一部分，而遠洋關連人士根據2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議應向本集團支付的銷售代理服務費用受限於上文披露的其項下之年度上限。

2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易之詳情已於本公司日期為2021年12月30日的公告及本公司日期為2022年1月20日的補充公告中披露。

由於2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議於2022年12月31日屆滿，故分別於2022年10月14日及2023年1月10日，本公司（代表本集團各成員公司）與遠洋控股（代表各遠洋關連人士）訂立一份新框架協議及一份補充協議（統稱「2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議」），據此，訂約方已同意按2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議載列的條款重續2021年至2022年獨家車位銷售代理服務框架協議項下的持續關連交易，固定期限自於股東特別大會上取得獨立股東批准之日起至2025年12月31日止。根據2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議將支付的保證金結餘於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度之任何時間分別將不會超過人民幣450.0百萬元、人民幣450.0百萬元及人民幣450.0百萬元。根據2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議提供銷售代理服務應構成根據2023年至2025年顧問及其他增值服務總協議進行之持續關連交易的一部分，而遠洋關連人士應付本集團的銷售代理服務費用須受限於上文披露的其項下之相關年度上限。2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括保證金年度上限）已於2023年1月31日舉行的股東特別大會上取得獨立股東批准。2023年至2025年獨家車位銷售代理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易詳情已於本公司日期為2022年10月14日的公告及本公司日期為2023年1月13日的通函中披露。

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事已審閱了上述持續關連交易，並確認該等交易(i)於本集團之日常業務中訂立；(ii)按照一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據規管上述持續關連交易之相關協議進行，條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已就上述持續關連交易致函董事局，確認：

- (1) 並無注意到任何事項令彼認為該等交易未獲董事局批准；
- (2) 就本集團提供貨品或服務所涉及的交易，並無注意到任何事項令彼認為該等交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 並無注意到任何事項令彼認為該等交易在各重大方面沒有根據該等交易的相關協議進行；及
- (4) 並無注意到任何事項令彼認為該等交易的金額超逾截至2022年12月31日止年度的相關年度上限。

● 關聯方交易

本集團於回顧年度內進行的主要關聯方交易的概要載於本年報綜合財務報表附註34。除上文所披露者外，上述附註所載的關聯方交易並不歸入上市規則第十四A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。

本公司已遵守上市規則第十四A章有關本集團在回顧年度內進行的關連交易及持續關連交易的規定。

董事資料變動

於2022年9月13日(即本公司截至2022年6月30日止六個月之中期報告刊發前的最後實際可行日期)後及直至最後實際可行日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動。

足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得的資料及據董事所知，截至最後實際可行日期，本公司已根據上市規則維持高於本公司已發行股份25%的足夠公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已辭任截至2022年12月31日止年度之本公司核數師，自2022年12月2日起生效。根據審核委員會的推薦建議，董事局已議決委任范陳會計師行有限公司為本公司新任核數師，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺，其委任自2022年12月2日起生效及任期至應屆股東周年大會結束為止。更換本公司核數師詳情已於本公司日期為2022年12月2日的公告中披露。

本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表由執業會計師范陳會計師行有限公司審核，其任期將於應屆股東周年大會屆滿。續聘范陳會計師行有限公司為本公司核數師及釐定其酬金的普通決議案將於應屆股東周年大會提呈以供股東批准。

優先購買權

細則或開曼群島(本公司註冊成立的司法權區)法律並無關於優先購買權的條文，致令本公司必須首先按比例向現有股東發售新股。

諮詢專業稅務意見

股東如對購買、持有、出售、買賣或行使與本公司股份有關的任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢專家意見。

承董事局命

楊德勇

聯席主席

香港，2023年3月31日

企業管治報告

董事局欣然呈報本公司的企業管治報告。

企業管治承諾

董事局及本集團管理層承諾實現及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素，以為股東締造長期的可持續增長，為所有利益相關方帶來長期價值。本集團管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。

• 企業文化

企業文化是企業持久發展的核心競爭力，也是贏得社會各界支持的思想基礎。董事局負責制定公司的目的、價值及策略，並確保與公司文化一致。公司秉持以廉潔合規為基礎的企業文化，保持高水平企業管治，並不斷加強「行事合乎法律、道德及責任」的理念，致力成為一家以人為本的企業，注重營造積極向上的文化氛圍。同時，董事局及提名委員會於甄選董事時會充分考慮候選董事的背景，並為董事及管理層設立各種制度，例如利益衝突規範，確保董事行事持正不阿，以誠信行事，以身作則體現企業文化。為確保企業文化在本集團上下灌輸，在經營過程中得到一致反映，遠洋服務持續完善企業文化建設管理制度，建立完善工作推進、檢查和考核、獎罰機制，保障企業文化建設各項重點工作落到實處，確保企業文化建設工作有章可循、有的放矢；與此同時，公司亦透過不同途徑推廣企業文化，例如開設「洋光時刻」活動，講述一些身邊發生的感人事蹟和榜樣人物的事蹟，傳遞公司「好榜樣」的理念，強化員工對正確道德價值觀的認知和價值觀的塑造，為公司的發展提供了強大的精神動力；加強先進表彰和典型教育，以構建積極向上的精神氛圍；積極開展紅色物業工作，各黨支部緊跟黨的指引，通過黨員帶動員工的紅色文化活動，讓每一位員工都能在物業服務工作崗位上完善專業水平，不斷探索並提升物業服務品質，為客戶提供超越期待的服務。這些措施不僅提高了員工的凝聚力和認同感，還推動了公司的文化建設和發展，促進企業策略實施。

• 企業目的及策略

公司的目的、價值及策略與企業文化相互配合和一致。遠洋服務以為股東創造長期的可持續增長及為利益相關方創造長期價值為目標，制定可持續、高質量發展政策及戰略。遠洋服務以「資產價值及美好生活創造者」為品牌願景，持續發揮公司在中高端物業領域的經驗，為各業態的資產增值、資產保值進行保駕護航。為實現此長遠願景，遠洋服務聚焦服務主業，堅持「匠心服務用戶」的初心及使命，通過精細化服務、滿意服務，為廣大業主和客戶創造美好的生活，致力於成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商，物業管理上下游業務的開拓者；秉持「懂心意·有新意」的服務理念，深入了解客戶需求，提供無微不至的貼心服務，營造一種有溫度的、值得信賴的客戶關係。同時，關注最新科技、不斷革新技術，動態識別客戶需求的變化，提供超越非凡的服務體驗，尋求客戶服務最大價值。服務不僅是承諾，更是行動。遠洋服務以客戶需求為起點，以客戶滿意為目標，急客戶之所急，想客戶之所想，工作視角由消費者轉向使用者，讓用戶先成為老客戶，才能帶來新客戶。有關本集團本年度表現之討論與分析以及對本集團產生長遠價值及實現目標之基礎的進一步詳情載於本年報主席報告及管理層討論與分析項下「業務回顧」一節。本集團將可持續發展理念融入長遠發展戰略及日常運營管理，夯實合規經營的發展之基，堅持踐行綠色運營，不斷提升低碳運營能力，積極承擔社會責任。有關本集團之可持續發展踐行及與其利益相關方關係之進一步詳情載於本年報可持續發展報告及本公司2022年度環境、社會及管治報告。

• 企業管治常規

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2022年12月31日止整個年度，本公司已將企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中（有關原則的應用載於本報告內），並已遵守企業管治守則的守則條文：

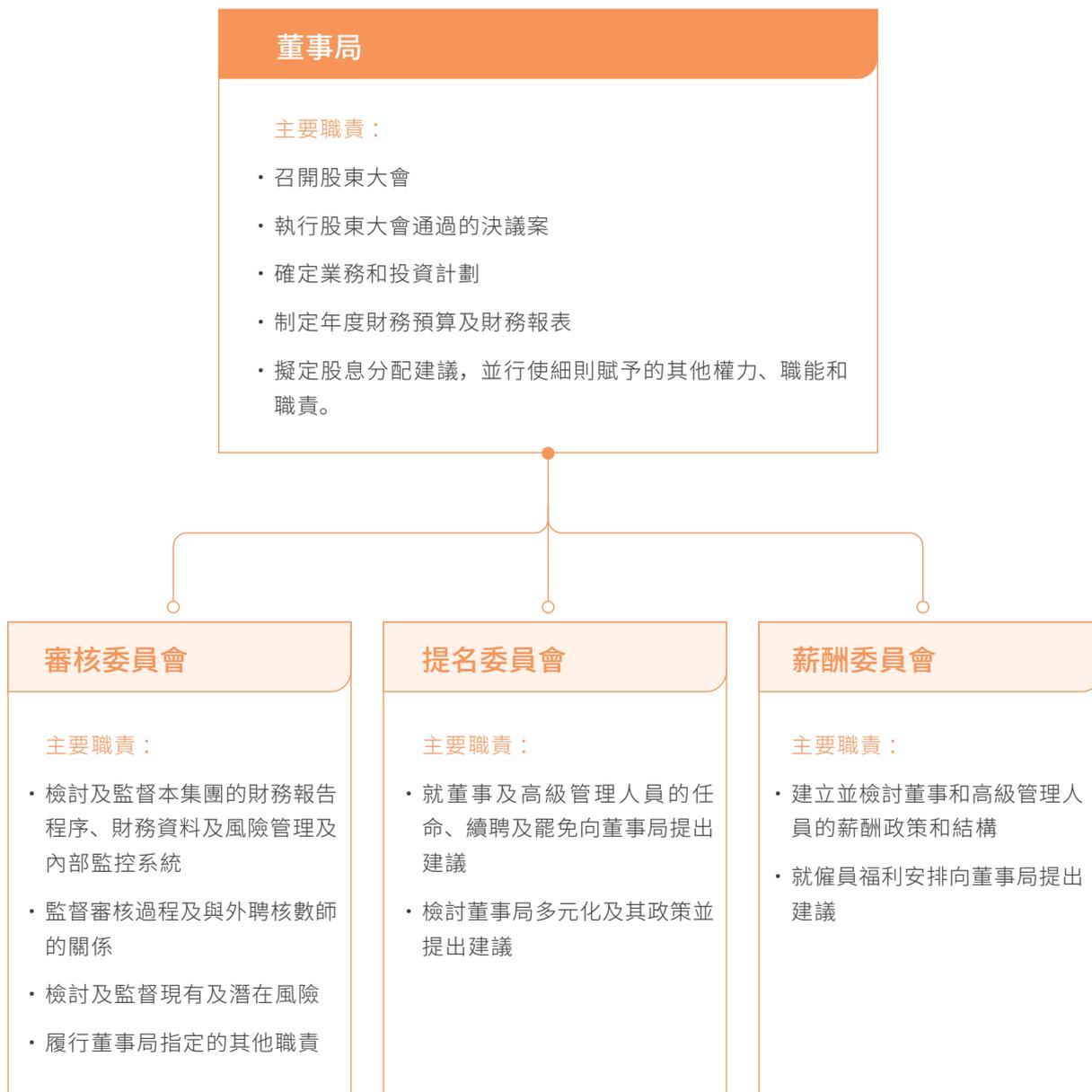
聯席主席由楊德勇先生及崔洪杰先生擔任，其中楊德勇先生亦出任行政總裁。聯席主席為董事局提供領導和指導，並確保董事局在履行其角色和職責以及為本公司建立健全的企業管治常規和程序方面的有效性。聯席主席同時亦負責制定本公司的整體戰略和政策並監督其執行情況。

企業管治守則守則條文第C.2.1條要求就主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。有見於現時董事局的組成，楊德勇先生對本集團及整個行業的運作有深入了解，並於本行業及本集團的經營範圍擁有廣泛業務網絡和聯繫，董事局認為，楊德勇先生具有雙重身份作為聯席主席兼行政總裁，將可於現有公司架構下重整權力和權限，並促進本公司的日常業務活動。董事局亦認為，由於一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理層商討後始作出，聯席主席架構下有充分權力平衡，且相信此種架構符合本公司的最佳利益。董事局將不時檢討現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

企業管治守則守則條文第C.6.2條規定委任公司秘書事宜應透過董事局會議討論，並應是舉行董事局現場會議而非以書面決議處理。於2022年4月13日，前任公司秘書之委任根據細則以董事局書面決議案代替舉行董事局現場會議批准。在簽署書面決議案前，有關委任的董事局文件已預先提供予全體董事審閱及考慮。就該委任而言，本公司認為採用書面決議案的批准流程為有效及適當的方式。

• 企業管治架構

董事局通過設立三個董事局委員會(即審核委員會、提名委員會和薪酬委員會)以建立治理架構，並履行董事局的職能。



• 董事及有關僱員的證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較標準守則所載之規定準則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，所有董事已確認於截至2022年12月31日止年度其任期內已一直遵守標準守則所載的全部規定準則，及於截至2022年12月31日止年度其任期內或自其收悉該準則之日起至2022年12月31日止期間其任期內已一直遵守操守準則所載的全部規定準則。

本公司亦已制定一套有關僱員（「有關僱員」）（彼等因於本公司或其附屬公司的角色及職能而可能管有內幕消息）進行證券交易的指引，指引內容不會較標準守則寬鬆。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的合規必要性發出提示。

董事局

• 職責

由聯席主席帶領的董事局的職責是達成公司目標，制定發展戰略，定期檢討組織架構，監控業務活動及管理層表現，以保障及提升本公司及股東之整體利益。與本集團日常營運相關的事務授權管理層處理。所授權職能、權力及工作均定期檢討，以確保仍然適合。董事局將就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引。管理層代表本集團於董事局所授之營運權力範圍以外作出任何決策或訂立任何承擔前，須獲得董事局批准。保留予董事局的事宜包括本集團整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變動、重大合約、董事委任及退任、薪酬政策及其他重大營運及財務事宜。

董事局亦全體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於董事的操守準則及有關僱員進行證券交易的指引；及
- (e) 檢討本公司遵守不時修訂的企業管治守則的情況及在《企業管治報告》內的披露。

於回顧年度內，董事局已經考慮、評估、審閱、批准及／或制定下文概述的事項，包括但不限於：

- 年度預算及針對年度預算以及管理層業務報告的管理層業績及表現的最新情況；
- 截至2022年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報告；
- 截至2021年12月31日止年度的年度業績公告及年報（包括企業管治報告）；
- 建議派付截至2021年12月31日止年度的期末股息及宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息；

- 本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及培訓課程及相關預算是否足夠；
- 截至2021年12月31日止年度的環境、社會及管治報告；
- 企業管治事宜，包括檢討本公司內部監控政策；及
- 須予公布交易、關連交易及持續關連交易以及該等交易適用的上市規則項下有關規定的遵守情況。

各董事局委員會提出的寶貴建議獲得董事局的高度尊重及董事局採取積極行動將有關建議落實到位。

• 董事局組成

於最後實際可行日期，董事局由七名董事組成，包括兩名執行董事楊德勇先生（聯席主席）及朱葛穎女士，兩名非執行董事崔洪杰先生（聯席主席）及朱曉星先生，以及三名獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。最新的董事名單及其角色與職能刊登於本公司網站(www.sinooceanservice.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上。所有致股東的公司通訊中亦披露了董事局組成及說明獨立非執行董事身份。

董事局各成員富多元化、背景廣博、行業經驗豐富，且具有適當的專業資格。有關各董事的履歷資料請參閱本年報董事及高級管理人員。

除本年報董事及高級管理人員所披露者外，董事之間並無其他財務、業務、親屬或其他重大／相關關係。

(i) 聯席主席及行政總裁

誠如本報告「企業管治常規」一節所披露，聯席主席與行政總裁的職責均由同一人（即楊德勇先生）承擔。然而，由於(i)一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理層商討後始作出；(ii)董事局構成廣博，包括三名獨立非執行董事及兩名非執行董事；及(iii)本公司已建立聯席主席架構及委任崔洪杰先生為聯席主席，董事局認為已有充分權力平衡，而現行安排能維持強而有力的管理地位，並對本公司日常業務有利。董事局將不時檢討現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

(ii) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事的職能應包括：

- (a) 參與董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；
- (b) 出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；及
- (d) 仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報本公司表現的事宜。

非執行董事及獨立非執行董事亦透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對制定本公司策略及政策作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事局及在任董事局委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識、不同的背景及資格作出貢獻。

本公司已收到所有獨立非執行董事即郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生根據上市規則第3.13條就彼等各自的獨立性發出的年度確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條所載獨立性指引均為獨立人士，與本公司不存在可能對彼等作出獨立判斷造成重大干擾的任何關係。

崔洪杰先生及朱曉星先生（均為非執行董事）分別同意放棄截至2022年12月31日止年度的董事袍金。

• 確保獨立觀點及意見的機制

董事局認同董事局獨立性對於良好的企業管治及其有效性至關重要。本公司已經建立多個機制，確保董事局可獲得獨立觀點及意見。董事局每年檢討有關機制以確保其有效性：

- 七名董事中有三名是獨立非執行董事，此符合上市規則有關董事局必須有至少三名獨立非執行董事及必須委任佔董事局成員人數至少三分之一的獨立非執行董事的要求
- 董事局委員會的大多數成員為獨立非執行董事
- 提名委員會將於委任前評估獲提名為新任獨立非執行董事的候選人的獨立性、資格及付出的時間，並每年評估獨立非執行董事的獨立性及彼等付出的時間
- 獨立非執行董事不會獲給予帶有績效表現相關元素的股權酬金
- 鼓勵全體董事於董事局／董事局委員會會議上自由表達彼等的獨立觀點及建設性意見
- 於某一事項中擁有重大權益的董事（包括獨立非執行董事）不得就批准該事項的任何董事局決議案投票或被計入法定人數
- 個別董事可提出要求以尋求外部獨立專業意見，費用由本公司承擔
- 全體董事均能充分和及時地聽取公司秘書的建議
- 聯席主席每年與獨立非執行董事於並無其他董事出席的情況下會面

• 董事委任及重選

每名董事付出足夠時間及精力以處理本公司的事務。所有董事須於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動須及時披露。

根據委任書，所有非執行董事及獨立非執行董事的任期為一年，該任期可予續期及須受限於根據細則於股東周年大會上輪值退任及膺選連任。

根據細則，任何獲董事局委任以填補董事局臨時空缺或作為現有董事局新增成員的董事任期僅直至其獲委任後的首屆股東周年大會或本公司任何較早的股東大會為止，並將符合資格在該大會上膺選連任。每名董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均須至少每三年輪值退任一次。每屆股東周年大會上必須有至少三分之一的董事退任，其重選須獲股東批准。

● 會議

企業管治守則守則條文第C.5.1條指明公司應每年至少舉行四次董事局定期會議，大約每季一次，每次董事局會議均有大部分董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。本公司採取定期舉行董事局會議的做法。如有需要，本公司將安排額外的會議。於回顧年度內，董事局召開七次會議。有關年內的工作概要請參閱本報告「董事局」一節項下「職責」等段。

下表載列各董事於回顧年度內出席本公司董事局會議及股東大會的情況：

董事	出席會議次數／有資格出席會議次數		
	董事局會議	股東周年大會	股東特別大會
楊德勇先生	7/7	1/1	1/1
朱葛穎女士	7/7	1/1	1/1
崔洪杰先生	7/7	0/1	1/1
朱曉星先生	7/7	0/1	1/1
郭杰博士	7/7	0/1	0/1
何子建先生 (於2022年8月3日獲委任)	6/6	不適用	1/1
梁偉雄先生 (於2022年8月4日獲委任)	6/6	不適用	1/1
薛軍博士 (於2022年8月3日辭任)	1/1	0/1	不適用
朱霖先生 (於2022年8月4日辭任)	1/1	1/1	不適用

董事局定期會議的通知會於會議舉行前至少14天向全體董事發出。至於其他董事局會議及董事局委員會會議，一般發出合理通知。

董事局會議的議程待諮詢聯席主席後確定。所有董事均有機會於議程中列入事項。議程及相關董事局文件 (其形式及質量足以讓董事局作出有根據的決定) 會按時向全體董事發出。聯席主席應就任何董事局會議上提出的事項向全體董事作適當簡報。

對會議上所考慮的事宜及所達致的決定作足夠詳細記錄的董事局會議及董事局委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，可供任何董事於合理時間內在發出合理通知後公開查閱。全體董事及董事局委員會成員均應親身出席董事局會議及董事局委員會會議。對於不能親身出席會議的董事及委員會成員，將安排彼等通過電子方式參加會議。

所有董事均可及時全面地了解所有相關資料，並可獲公司秘書提供意見及服務。在向董事局提出要求後，所有董事均可就履行職務獲取獨立專業意見，費用由本公司承擔。

倘主要股東或董事於董事局將予考慮的事宜上存有董事局認為重大的利益衝突，該事宜應於董事局會議上處理，而於交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應出席有關董事局會議。

聯席主席提倡開明的文化，積極鼓勵不同意見的董事提出彼等的意見，並應全情投入董事局之事務，以助董事局之職能。聯席主席至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

於回顧年度內，由於新型冠狀病毒疫情形勢不斷變化及其他事務，若干董事局成員無法出席股東周年大會或股東特別大會。然而，彼等已對股東周年大會或股東特別大會上提出的問題表達關切。

● 董事培訓

任何新委任董事將獲提供就任課程，以確保其對本公司的業務及營運擁有適當了解，且其完全知悉其根據本公司政策、上市規則及相關監管規定須履行的董事職責及義務。

本公司亦作出安排在有需要時向董事提供持續簡報及專業發展，以求確保彼等正確了解本公司的運作及業務。為協助董事的持續專業發展，公司秘書不時推薦董事參加相關研討會及課程。於回顧年度內，本公司已為董事局舉辦有關最近更新的上市規則及規例及環境、社會及管治最新發展的重點的培訓。

全體董事均了解到持續專業發展的重要性，並致力於參與適合的培訓以發展並更新彼等的知識及技能。各董事所接受培訓的記錄由公司秘書保存及更新。

於回顧年度內，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
楊德勇先生	A/C
朱葛穎女士	A/C
崔洪杰先生	A/C
朱曉星先生	A/C
郭杰博士	A/C
何子建先生 (於2022年8月3日獲委任)	A/C
梁偉雄先生 (於2022年8月4日獲委任)	A/C
薛軍博士 (於2022年8月3日辭任)	不適用
朱霖先生 (於2022年8月4日辭任)	不適用

備註：

A： 出席研討會、會議及／或論壇

B： 在研討會中或論壇中作演講

C： 閱讀有關經濟、一般業務、物業管理、企業管治或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料

• 董事及高級職員的責任保險及彌償

細則規定，各董事及本公司其他高級職員有權就履行其職務或在履行其職務方面或在其他有關方面可能蒙受或招致的任何訴訟、損失或損害從本公司的資產及溢利中獲取彌償，惟該彌償不應延伸至與任何上述人士欺詐或不誠信有關的任何事項。

本公司已安排適當責任保險以就其董事及高級職員因公司活動產生的責任向彼等作出彌償。於回顧年度內，概無對董事及本公司高級職員的責任保險提出索賠。

董事局委員會

董事局設有三個董事局委員會以監督本公司的具體事務，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事局委員會獲提供履行職責的充足資源，並在適當情況下（在提出合理要求後）可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事局委員會通過的所有決議均將向董事局匯報。

下表載列各董事於回顧年度內出席董事局委員會會議（如適用）的情況：

董事	出席會議次數／有資格出席會議次數		
	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議
楊德勇先生	不適用	1/1	1/1
崔洪杰先生	3/3	不適用	1/1
朱曉星先生	3/3	不適用	不適用
郭杰博士	3/3	1/1	1/1
何子建先生（於2022年8月3日獲委任）	2/2	不適用	不適用
梁偉雄先生（於2022年8月4日獲委任）	2/2	不適用	不適用
薛軍博士（於2022年8月3日辭任）	1/1	1/1	1/1
朱霖先生（於2022年8月4日辭任）	1/1	不適用	1/1

● 審核委員會

自於2022年8月3日起薛軍博士不再擔任審核委員會成員及何子建先生獲委任為審核委員會成員，及自於2022年8月4日起朱霖先生不再擔任審核委員會主席及梁偉雄先生獲委任為審核委員會主席後，審核委員會由三名獨立非執行董事（即梁偉雄先生、郭杰博士及何子建先生）及兩名非執行董事（即崔洪杰先生及朱曉星先生）組成。梁偉雄先生擁有專業會計資格，並為審核委員會主席。彼等於過去兩年均非本公司現任核數師的現任或前任合夥人或於現任核數師中享有任何財務利益。

審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務報告程序及風險管理及內部監控系統，審閱本集團的財務資料，審議核數師之任命、獨立性、報酬以及任何與核數師之罷免及辭職相關事宜，監察審核程序，檢討及監察本集團的現有及潛在風險以及履行董事局委派的其他職責及責任。審核委員會之書面職權範圍載於本公司網站及聯交所網站。

審核委員會於回顧年度內舉行了三次會議。執行董事、本公司的高級管理人員及／或外聘核數師獲邀參加會議討論（視乎情況而定）。

審核委員會於回顧年度內已履行的工作其中包括：

- (i) 審閱外聘核數師的審核計劃，並與他們討論審核的性質和範圍；
- (ii) 審閱中期及年度綜合財務報表；
- (iii) 審閱本集團於年內進行的持續關連交易；
- (iv) 與外聘核數師進行討論，包括但不限於國家宏觀政策對物業管理公司的影響、財務風險、多個項目的進展及可能對綜合財務報表產生影響的重大事項；
- (v) 審閱本集團的整體財務狀況；
- (vi) 審閱及討論本集團的重大風險（包括環境、社會及管治風險）的性質和程度以及對風險控制的評估；
- (vii) 檢討風險管理及內部監控系統（包括會計、財務匯報、內部審核職能以及有關環境、社會及管治表現及匯報的檢討）是否足夠及有效，並就改進內部監控、信貸控制及風險管理向董事局作出建議；
- (viii) 與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例；
- (ix) 在沒有執行董事及高級管理層出席的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜；
- (x) 審閱和批准外聘核數師的薪酬和聘用條款；

- (xi) 審議外聘核數師的辭任及委任，並建議董事局審批；
- (xii) 根據適用的準則，審閱外聘核數師的獨立性和客觀性以及審核過程的有效性以及審議續聘外聘核數師；
- (xiii) 審閱本公司的內部監控政策，包括舉報政策和反貪污及賄賂政策；及
- (xiv) 對提供非審核服務的委聘進行檢討。

● 薪酬委員會

自於2022年8月3日起薛軍博士不再擔任薪酬委員會主席及何子建先生獲委任為薪酬委員會主席後，薪酬委員會由三名成員組成，分別為兩名獨立非執行董事何子建先生及郭杰博士，及一名執行董事楊德勇先生。何子建先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為建立及審閱董事及本公司高級管理人員的薪酬政策及架構，並就僱員福利安排向董事局提供建議。薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢聯席主席。薪酬委員會亦負責評估全體董事及高級管理人員的表現，向董事局建議執行董事及高級管理層之薪酬待遇及獎勵金，包括實物利益、退休金福利及補償金，並就非執行董事及獨立非執行董事的薪酬向董事局提供意見。薪酬委員會之書面職權範圍載於本公司網站及聯交所網站。

薪酬委員會於回顧年度內已履行的工作其中包括：

- (i) 審閱及批准截至2021年12月31日止年度的人工成本報告及截至2022年12月31日止年度的整體成本預算案；
- (ii) 評估執行董事的表現；
- (iii) 向董事局建議截至2022年12月31日止年度的執行董事及高級管理人員的薪酬待遇及非執行董事及獨立非執行董事的董事袍金；及
- (iv) 向董事局建議於本年度內委任的兩名獨立非執行董事的董事袍金。

於回顧年度內，概無有關上市規則第十七章項下股份計劃的重大事宜須提請薪酬委員會審閱或批准。

董事薪酬根據多項因素，包括但不限於彼等的工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。於回顧年度內的董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註36。於回顧年度內付予高級管理層的酬金屬以下範圍：

	高級管理層人數
人民幣1百萬元以上及人民幣2百萬元或以下	3
人民幣2百萬元以上及人民幣3百萬元或以下	1

• 提名委員會

自薛軍博士及朱霖先生分別於2022年8月3日起及2022年8月4日起不再擔任提名委員會成員，及自何子建先生及梁偉雄先生分別於2022年8月3日起及2022年8月4日起獲委任為提名委員會成員後，提名委員會由五名成員組成，分別為一名執行董事楊德勇先生，一名非執行董事崔洪杰先生以及三名獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。楊德勇先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為就董事及高級管理人員的任命、重新委任及罷免向董事局提供意見及檢討董事局多元化及其政策（「董事局多元化政策」）並向董事局提供意見。提名委員會之書面職權範圍載於本公司網站及聯交所網站。

提名委員會於回顧年度內已履行的工作其中包括：

- (i) 審閱及建議董事局及／或董事局委員會的架構、規模、組成及多元化；
- (ii) 根據本公司提名政策（「提名政策」）及就董事局多元化政策充分考慮多元化的益處，審閱獲提名擔任董事的潛在人選的履歷、獨立性及須付出的時間，並向董事局提出建議；
- (iii) 審議獨立非執行董事的辭任及委任並建議董事局審批；
- (iv) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (v) 審議董事局的組成、將退任及有權在股東大會上重選的董事的資格、技能及經驗，以及就重新委任董事向董事局提供建議；及
- (vi) 審閱董事局多元化政策。

• 提名委員會項下提名政策之概要

提名政策旨在列載於甄選、委任及重選董事時的甄選準則及提名程序，以確保董事局擁有與本集團業務、戰略和目的相關的技能、經驗和多元觀點的平衡。提名委員會在評估人選時，將參考的因素包括但不限於下列各項：

- 信譽
- 於行業內的成就及經驗
- 可投入的時間及代表相關界別的利益
- 董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性和服務任期等方面
- 對董事局的潛在貢獻

提名委員會成員須召開提名委員會會議，並邀請董事局成員於會議前提名人選(如有)供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名未獲董事局成員提名的人選。如要填補臨時空缺或委任董事作為董事局新增成員，提名委員會須推薦人選供董事局考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上參選或重選，提名委員會須向董事局提名或推薦參選，以供董事局考慮。本公司將會就獲董事局提名在股東大會上參選或重選的候選人向股東發出通函，通函內將列出候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及任何其他根據適用的法律、規則及規例所需的資料。候選人可於股東大會舉行前任何時候向公司秘書發出書面通知退選。董事局對於其推薦候選人在任何股東大會上參選或重選的所有事宜有最終決定權。倘股東希望提名一名人士於股東大會上選為董事，請參閱本公司網站投資者關係一節項下企業管治章節中的「股東提名退任董事以外的人士參選董事的程序」。

• 提名委員會項下董事局多元化政策之概要

本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質及繼任計劃裨益良多，故董事局多元化政策之目的旨在建立及維持一個董事多元化的董事局，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業或其他經驗、專門知識、獨立性及服務任期。於釐定董事局之最佳組成時將考慮該等差異。本公司亦將根據自身的業務模式及不時的具體需要去考慮各種因素。提名委員會將不時討論就執行董事局成員多元化的可計量目標，並向董事局提出採納建議。

於2022年12月31日的董事局組成分析載於下圖：

董事人數	1	2	3	4	5	6	7
性別	女性	男性					
類別	執行董事		非執行董事			獨立非執行董事	
年齡組別	50歲以下			50歲或以上及60歲以下			
服務年期	5年以下						
地域	香港			中國			
技能、知識及經驗	<ul style="list-style-type: none"> 於物業開發、建設管理、物業管理及物業投資方面的經驗 企業戰略與風險管理 資本市場、投資管理、資產管理和融資 法律與合規諮詢 			<ul style="list-style-type: none"> 會計及財務管理 教育 經濟學 上市公司的公司管治 			

董事局之特色乃其豐富之多元化及獨立性：

- 所有董事於董事局任職的時間皆少於五年
- 董事局在地域方面具有合理的多樣性，其中五名董事常駐中國（本集團的業務和運營所在地）和兩名董事常駐香港（本公司股份上市的聯交所所在地）
- 女性董事佔董事局成員14%
- 執行董事僅佔董事局成員29%
- 獨立非執行董事佔董事局成員43%
- 具備多元領域的專業知識，如房地產行業經驗、財務和會計專業

提名委員會每年根據董事局多元化政策審閱多元化視角下的董事局組成，並監督董事局多元化政策的實施，以確保其有效性。董事局認為，目前董事局的多元化水平符合本集團業務模式的要求和具體需要，且董事局多元化政策得到了持續的執行。董事局希望其女性成員比例至少維持目前的水平，作為繼任計劃的一部分，董事局將繼續尋找機會，在找到合適的候選人時增加女性董事的比例。

本集團亦採取措施，在全體各級員工中促進性別多元化水平。所有符合條件的員工，不論性別，都有平等的就業、培訓和職業發展機會。本集團促進個人福祉，支持員工平衡工作和家庭生活的承諾。於2022年12月31日，本集團員工（董事除外）的性別多元化情況如下：

僱員類別	男性		女性	
	人數	佔僱員類別百分比	人數	佔僱員類別百分比
高級管理層	4	100%	—	—
中級管理層	84	67%	41	33%
非管理層人員	5,834	58%	4,216	42%
全體員工	5,922	58%	4,257	42%

於2022年12月31日，在本集團的所有僱員（包括高級管理人員）中，男性佔58%，女性佔42%。考慮到本集團的業務模式和具體需求，董事局認為目前全體員工的性別多元化均衡，並希望全體員工的性別多元化維持目前的水平，最終目標是實現性別均等。然而，集團致力於提高高級管理層中女性成員的比例，但同時也會靈活考慮最佳人選，而不論性別。

公司秘書

公司秘書負責確保董事局會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及就企業管治事項向董事局提供意見。再者，公司秘書有責任向所有董事提供最新上市規則、監管要求及本公司內部操守準則。公司秘書透過聯席主席向董事局報告，而所有董事均可獲得公司秘書的意見及服務。

公司秘書在履行公司秘書的職責方面具有專業資格及豐富經驗。於回顧年度內，公司秘書已遵照上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

問責及審核

董事確認，彼等有責任在年報及中期報告的綜合財務報表、其他股價敏感公告及上市規則所規定的其他財務披露中提供客觀持平，清晰淺明的評估，並向監管機構匯報，加上按法定要求披露所規定的資料。

本公司獨立核數師有關其匯報職責及其對本公司截至2022年12月31日止年度財務報表意見的聲明，載列於本年報第97至104頁的獨立核數師報告。

本公司獨立核數師已就本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表發表保留意見。該保留意見乃有關本集團所作可退還按金付款的範圍限制。有關該保留意見之詳情以及本公司管理層及審核委員會的意見於獨立核數師報告項下「保留意見的基礎」等段及本年報管理層討論與分析項下「有關審核保留意見之其他資料」等段披露。綜合財務報表附註2亦註明，表明存在重大不確定性的情況可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。核數師的意見並未就此事項作出修訂。董事已審慎考慮本集團截至2023年12月31日止十二個月中涵蓋不少於十二個月期間的預期現金流量預測，並已採取誠如綜合財務報表附註2所述的多項措施改善本集團的流動性和財務狀況。董事認為，鑑於各項措施／安排實施後，本集團將有足夠的營運資金滿足其目前的需求，並且合理地預期本集團仍將是一個商業上可行的企業。因此，董事認為在持續經營的基礎上編製於2022年12月31日的綜合財務報表是合適的。有關詳情請參閱綜合財務報表附註2。

風險管理及內部監控

● 董事局及管理層的職責

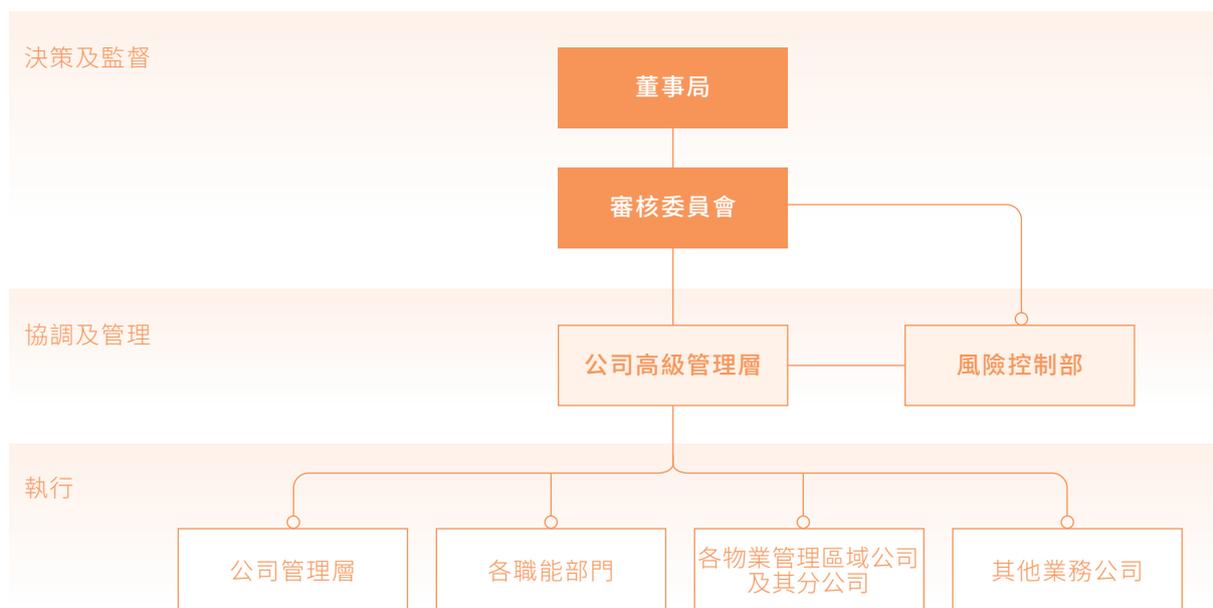
董事局每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，涵蓋其中包括審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否足夠，以及本集團風險管理及內部監控系統是否有效；本集團風險管理及內部監控系統有效性之檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

● 風險管理

本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。為完善本集團的風險管理工作，提高經營質量，培育良好的風險管理文化，建立健全的風險管理體系，促進本集團總體戰略和經營目標的實現，實現風險管理工作規範化、標準化，本公司已制定《全面風險管理制度》作為本公司風險管理工作準則。

董事局、本公司管理層及各職能部門、各所屬單位和全體員工共同參與風險管理並建立了正式的風險管理組織架構，圍繞戰略和經營目標，通過在本公司管理的各個環節以及經營過程中執行風險管理的基本流程和基本策略，對本公司運營中面臨的內部的、外部的可能危及本公司利益的不確定性，執行相應的控制措施，以獲得公司利益的最大化。風險控制部負責本公司風險管理工作的組織協調和集中管理，並於每年末提出次年風險管理工作計劃，組織開展風險評估工作，各職能部門、各所屬單位按照計劃進行風險識別、評估、制定風險應對計劃等相關工作。

風險管理組織架構



• 風險管理的流程



通過建立管理組織架構及流程，本集團明確了風險管理工作責任和風險信息識別及應對措施，確定風險管理的程序，以系統地整理及監控風險。

● 內部監控

董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團設有內部審核功能。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由風險控制部獨立執行。風險控制部負責統籌本公司內部監控工作，於每年末提出次年內部審核計劃，包括內控審計、離任審計、任中審計與專項審計，後續視實際管理需要對內部審核項目的增減和實施順序進行調整，並將審計計劃上報風險控制部總經理、本公司總經理進行審批。風險控制部每年就（其中包括）內部審核、風險管理及內部監控系統的重要發現及有效性向審核委員會報告兩次。任何內部監控的缺失及其修正建議均會通報至各相關管理層及／或業務單位作程序改進，從而確保維持有效的監控。任何重大的審計發現和監控缺失均會向審核委員會匯報，管理層及／或業務單位亦同時妥善跟進所有修正計劃，以確保於合理時間內按計劃修正有關缺失，並將進度匯報予審核委員會。本公司已制定《全面風險管理制度》及《內部審核管理制度》以提升內部審核工作的實效性，充分發揮內部審核在內部監控和風險管理、實現公司戰略目標過程中的積極作用。

董事局確認其須對本集團風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的成效。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。董事局通過審核委員會和風險控制部，對本集團截至2022年12月31日止年度的風險管理和內部監控系統進行檢討，並認為它們仍然有效和足夠。

本集團已實施價格敏感內幕消息政策（「內幕消息政策」），以確保內幕消息的識別、處理和散佈符合證券及期貨條例及上市規則的規定。內幕消息政策亦規定處理內幕消息的適當程序及禁令。本集團在合理切實可行的情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍內並符合條件。本集團在向公眾全面披露有關消息前會確保該消息絕對保密。所有僱員在任何時候都不得在擁有未公佈的內幕消息的情況下進行本公司證券交易。此外，僱員在本公司年度業績發佈前有60天的禁售期，在中期業績發佈前有30天的禁售期，且不得向媒體、投資者及金融機構發佈價格敏感消息。

可持續發展

為確保可持續發展工作順利開展，由董事局作為可持續發展管理的最高決策層，全面監督可持續發展工作事宜，制定可持續發展政策及戰略，並規範企業ESG管理架構。本公司已成立可持續發展工作組（「可持續發展工作組」），負責收集相關資料及監督由董事局制定的可持續發展政策及戰略的執行情況並定期向決策層匯報相關工作。可持續發展工作組由各部門對接人組成，以公司現有的可持續發展方針為依託，明確各專業崗位在戰略中的工作職責，設立相關機制保障其順利運行。董事局認同可持續發展對公司及社會的重要性，堅信促進可持續發展有助實現公司業務增長。

董事局將持續保持高度可持續發展，維持良好的企業管治、保障勞工權益、保護環境，並與各利益相關方維持積極溝通與良好關係。

舉報渠道

本集團致力推行公開、透明、共享及負責任的企業文化，因此採用《舉報與申訴管理辦法》及《舉報政策》（「舉報政策」）以加強公司管理，處理各類違法違規行為，預防腐敗欺詐問題，抵制商業賄賂，通過鼓勵舉報人（包括員工、供應商、客戶及合作夥伴）舉報本公司董事、管理層及員工的違法違規行為及提出其對任何可能關於本集團的欺詐、貪污或不當行為事宜的關注。

根據舉報政策，風險控制部負責按照相關政策調查處理舉報案件。審核委員會應監督舉報政策的執行情況，並將舉報政策項下的日常管理職責轉授給風險控制部。風險控制部應當區分報告事項是否重大，重大案件應當向審核委員會報告。審核委員會其後決定就重大案件所要採取的行動，並可轉授行動權力。舉報政策已在本公司網站刊載。

舉報人可通過電子郵件、信函或電話等方式向風險控制部進行匿名或實名舉報，舉報違法違規行為及提供違法違紀線索及證據。所有舉報案件（如有）將由風險控制部以保密方式調查處理，並針對調查結果實施處罰。

反貪污及賄賂政策

廉潔守正、誠實正直、公平公正、不偏不倚和商業道德行為是本集團的核心企業價值之一。本公司已制定《反貪污及賄賂政策》（「該政策」），所有董事和本集團員工均受該政策約束，不得進行任何形式的貪污、賄賂、勒索、欺詐和洗錢活動。該政策已在本公司網站刊載。

本集團亦每年組織員工進行合規廉潔培訓，以提升整體廉潔意識。合規廉潔培訓涵蓋董事、高級管理層及員工。年內，本集團共舉辦了反貪污及賄賂培訓39場。

獨立核數師

羅兵咸永道已辭任本集團核數師，自2022年12月2日起生效。根據審核委員會的推薦建議，董事局委任范陳會計師行有限公司為本公司新任核數師以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺，其委任自2022年12月2日起生效及任期至應屆股東周年大會結束為止。范陳會計師行有限公司負責對本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表進行審計並形成獨立意見。

截至2022年12月31日止年度，就核數師向本集團提供的審計及非審計服務已付／應付費用的詳情載於下表：

已提供服務	人民幣(千元)
審計服務：	
— 年度審計	2,480
非審計服務：	
— 審閱中期財務資料	920
— 其他服務	220

憲制性文件

於2022年5月25日舉行的2022年股東周年大會上，一項特別決議案已獲通過以修訂本公司之組織章程大綱及細則（「組織章程大綱及細則」），以(i)使組織章程大綱及細則不會較最新法律及監管規定，包括自2022年1月1日起生效對上市規則附錄三所載股東保障標準作出之修訂以及開曼群島適用法律所載規定寬鬆；及(ii)引入相應及整理變動修訂（統稱「該等修訂」）。該等修訂的詳情已於本公司日期為2022年4月13日的公告及本公司日期為2022年4月14日的通函中披露。

組織章程大綱及細則的最新文本已於本公司網站及聯交所網站內刊登。

股東權利及溝通

股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東周年大會或股東特別大會視為重要事件，而董事、聯席主席、每個董事局委員會的主席、高級管理人員、外聘核數師及外聘顧問（如需要）均盡力出席股東周年大會或股東特別大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站及本公司網站刊載。

股東周年大會須以發出不少於二十一（21）個完整日的通告召開。所有其他股東大會（包括股東特別大會）須以發出不少於十四（14）個完整日的通告召開，惟倘聯交所的規則許可且符合下列情況時，以開曼群島公司法的規定為限，股東大會可於較短的通知期限召開：

- (a) 如為召開股東周年大會，由全體有權出席該大會並於會上投票的股東同意；及
- (b) 如為任何其他大會，則由大多數有權出席該大會並於會上投票的股東（合共佔全體股東於該大會的總投票權最少百分之九十五（95%））同意。

根據細則，(i)董事局可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會。倘於任何時間並無足以形成法定人數之董事，則任何一名董事或有權出席股東大會並於會上投票的持有百分之十（10%）總表決權的兩名或以上的股東可按儘量近似由董事召開大會的方式召開股東特別大會及(ii)任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本（具本公司股東大會的投票權）十分之一的股東於任何時候均有權透過向本公司董事局或公司秘書發出書面要求，要求董事局召開股東特別大會，以處理該要求中指明的任何事務或決議案，或在會議議程中增加該要求中指明的任何決議案；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起二十一（21）日內，董事局並未開展召開有關大會的程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事局未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士償付。所有要求必須以書面作出，並郵寄至本公司於香港的主要營業地點，並請註明「董事局或公司秘書」收。

股東有權向董事局作出查詢。所有查詢必須以書面作出，並郵寄至本公司於香港的主要營業地點，並請註明「公司秘書」收。

聯席主席確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。董事局已採納反映本公司現時與股東通訊之常規的股東通訊政策（「股東通訊政策」）。股東通訊政策旨在確保股東均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，一方面使股東可在知情情況下行使其權力，另一方面也讓股東與本公司加強溝通。

本公司就其財務報表堅守高度披露準則。為促進本公司、股東及潛在投資者之間的雙向溝通以及徵求並理解股東及潛在投資者的意見，本公司亦設立投資者關係部及提供電子郵箱(ir@sinooceanservice.com)，以接收及回應股東及公眾人士的查詢。此外，本公司致力善用其網站，作為向股東及公眾人士適時提供最新信息及加強溝通的渠道。有關投資者關係的進一步資料載於本年報投資者關係報告。

於回顧年度內，本公司於2022年5月25日舉行股東周年大會，及於2022年10月21日舉行股東特別大會，大會上董事、聯席主席、董事局委員會主席、高級管理人員、外聘核數師及／或外聘顧問均盡力親自出席或通過電子設備與股東溝通並回應股東查詢。此外，所有公司通訊和監管公告均由本公司適時在聯交所網站及本公司網站刊載。董事局已檢討股東通訊政策且鑒於已採取上述與股東通訊的步驟，認為其已於年內有效實施。

獨立核數師報告



香港
北角
渣華道191號
嘉華國際中心
10樓1007-1012室

致遠洋服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

保留意見

我們已審核遠洋服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第105至181頁的綜合財務報表,其中包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表、及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及綜合財務報表附註,包括重大會計政策概要。

我們認為,除本報告「保留意見的基礎」一節所述事宜的潛在影響外,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「《香港財務報告準則》」)真實而中肯地反映 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

保留意見的基礎

貴集團作出的可退還按金付款的範圍限制

如綜合財務報表附註23所披露,於2022年12月31日計入本集團「預付款項及其他應收款項」的可退還按金乃為應收一名關聯方(為本公司同系附屬公司)及第三方可退還按金,賬面淨值分別為人民幣761百萬元(2021年:無)及人民幣74百萬元(2021年:無)。該等應收可退還按金乃來自 貴集團在截至2022年12月31日止年度向關聯方及第三方就潛在投資支付的多筆可退還按金。如綜合現金流量表所示,截至2022年12月31日止年度,貴集團向關聯方及第三方支付此類付款總額分別為人民幣4,264百萬元(2021年:無)及人民幣1,885百萬元(2021年:人民幣2,400百萬元)(統稱「該等交易」),而本年度關聯方及第三方分別向 貴集團退還了人民幣3,245百萬元(2021年:無)及人民幣1,790百萬元(2021年:人民幣2,400百萬元)。期內進行的若干該等交易已由 貴集團前任核數師(「前任核數師」)在2022年工作期間審閱。如 貴公司於2022年12月2日發佈的「更換核數師」公告(「該公告」)所述,前任核數師已於2022年12月2日向審核委員會及董事會提交的辭職信列明其辭去 貴公司核

數師職務的原因事項，以及前任核數師認為應提請 貴公司股東及債權人垂注的事項。該公告所列可能對 貴集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表產生影響的重大事項如下：

- (1) 向已與 貴集團簽署投資合作協議的若干第三方支付資金及自其收回資金的商業理由，以及對該等安排是否符合 貴集團相關內部控制政策及合規要求的評估及結論；及
- (2) 貴集團向關聯方（於墊付資金時該關聯方為本公司最終控股公司的合資企業）墊付若干非合約性資金的商業理由，以及對該等相關應收款項的預期信貸虧損，以及該等安排是否符合 貴集團相關內部控制政策及合規要求的評估及結論。

貴集團已委任財務顧問，就上述重大事項的商業理由及於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的涵義進行審閱。獨立審閱報告顯示，該等交易可能觸發 貴公司根據上市規則第13.13條及第13.14條及／或上市規則第十四章及第十四A章項下須予公佈交易及關連交易的規定的披露責任。 貴公司尚未遵守上市規則的相關規定。我們無法確定該等不遵守上市規則的法律後果、責任及處罰。

於截至2022年12月31日止年度的審核過程中，我們並無獲得足夠合適的審核憑證，以使我們滿意該等交易的商業實質，包括 貴集團就該等交易簽訂協議的理由。此外，截至本報告日期，我們尚未獲得足夠的適當審核憑證令我們信納，前任核數師對該等交易所表示的擔憂已獲得解決。因此，我們無法獲得足夠合適的審核憑證，以使我們滿意該等交易的商業實質及性質，以及該等交易及 貴集團綜合財務報表2022年12月31日「預付款項及其他應收款項」所列相關賬款結餘的有效性、權利、準確性、分類及呈列。此外，我們並未獲提供足夠合適的審核憑證，以使我們信納交易對手向 貴集團償還未付結餘的財務實力。因此，我們亦無法獲得足夠合適的審核憑證，以使我們信納 貴集團2022年12月31日「預付款項及其他應收款項」所列應收關聯方及第三方可退還按金賬面值的可收回性，以及於2022年12月31日及截至該日止年度綜合財務報表確認的該等結餘的預期信貸虧損撥備的充足性。

我們無法進行其他可替代的合適審核流程以使我們可確認，綜合財務報表所載 貴集團2022年12月31日「預付款項及其他應收款項」所列可退還按金金額以及截至2022年及2021年12月31日止年度該等交易的金額以及與若干該等交易相關的退款金額是否不存在重大錯誤陳述；綜合財務報表內關聯方交易及結餘的披露是否完整準確，是否符合適用的《香港財務報告準則》（「《香港財務報告準則》」）的要求，包括《香港會計準則》第24號「關聯方披露」；以及與該等交易相關的現金流出總計人民幣6,149百萬元（2021年：人民幣2,400百萬元）及現金流入總計人民幣5,035百萬元（2021年：人民幣2,400百萬元）應如何在綜合財務報表中呈列。任何可能需作出的調整可能會對 貴集團於2022年12月31日的綜合資產淨值、截至2022年及2021年12月31日止年度 貴集團的綜合財務業績及綜合現金流量以及綜合財務報表的相關要素及披露產生重大影響。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》（「《香港審計準則》」）進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據《香港會計師公會專業會計師道德守則》（「守則」），我們獨立於 貴集團，我們已根據守則履行我們的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們對綜合財務報表作出的保留意見提供基礎。

關於持續經營的重大不確定因素

我們敦請注意綜合財務報表附註2，當中列明截至2022年12月31日止年度， 貴集團錄得現金及現金等價物淨減少人民幣2,043百萬元，經營活動產生現金淨流出約人民幣44百萬元，投資活動產生現金淨流出人民幣1,707百萬元，融資活動產生現金淨流出人民幣292百萬元。於2022年12月31日， 貴集團的流動負債為人民幣1,736百萬元，而現金總額（包括現金及現金等價物以及限制性銀行存款）為人民幣472百萬元。 貴集團流動資產包括於2022年12月31日其賬面值合計為人民幣2,188百萬元的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項，其中包括應收 貴公司最終控股公司的集團實體或關聯方（主要在中華人民共和國（「中國」）從事房地產開發及投資）結餘，於2022年12月31日金額為人民幣1,374百萬元，佔應收結餘總額的63%。誠如綜合財務報表附註23所披露，與「保留意見的基礎」所述潛在投資的可退還按金有關的應收關聯方結餘總額人民幣1,019百萬元中，約人民幣392百萬元隨後已於報告期末退還。截至本報告日期，相關應收關聯方按金約人民幣627百萬元仍未結清。該等情況以及綜合財務報表附註2中所述的其他事項表明存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大挑戰。我們的意見並未就此事項作出修改。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除「保留意見的基礎」及「關於持續經營的重大不確定因素」一節所述的事項外，我們已確定下述事項為本報告中將予溝通的關鍵審計事項。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貿易應收款項及應收票據虧損撥備評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(a)「關鍵會計估計及判斷」及附註22「貿易應收款項及應收票據」。</p> <p>於2022年12月31日，貴集團的貿易應收款項及應收票據總額約為人民幣1,292百萬元。截至2022年12月31日，管理層已評估貿易應收款項及應收票據的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）並就該等貿易應收款項及應收票據確認虧損準備撥備約人民幣228百萬元。貿易應收款項及應收票據的賬面淨值佔 貴集團資產總值約26%。</p> <p>貿易應收款項及應收票據虧損準備撥備基於對全期預期信貸虧損的評估（包括違約風險及預期虧損率的評估）而作出。於進行評估時，管理層通過考慮債務人過往觀察所得違約率、財務狀況、應收款項結餘的賬齡組合及其他因素並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計，考慮債務人的信貸質素。</p> <p>我們專注於審計貿易應收款項及應收票據虧損撥備評估是因為可收回金額的估計涉及高度估計不確定性。由於所用重大假設及估計的主觀性，貿易應收款項及應收票據虧損撥備評估相關固有風險被視為重大。</p>	<p>針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> 了解與管理層的貿易應收款項及應收票據的虧損準備評估有關的關鍵控制； 審閱及評估應用 貴集團計算預期信貸虧損的政策，以考慮應用的一致性； 根據《香港財務報告準則第9號》的規定評估預期信貸虧損模式的技術及方法； 透過核查管理層使用作出判斷的數據以評估信貸虧損估計的合理性，包括測試歷史違約的準確性、評估釐定估計虧損率所使用針對客戶的當前經濟狀況及前瞻性資料及考慮其後結算及該日截止年度其後的最新資料以對所需的違約率作出任何調整； 自賬齡分析選擇樣品以考慮貿易應收款項分類的適當性，透過核查交收記錄並與管理層討論客戶當前的償還能力、任何作為評估客戶信譽的可得數據以及客戶業務所在的當前經濟環境，以確保恰當釐定信用風險顯著增加的貿易應收款項及應收票據；及 檢查預期信貸虧損的計算準確性。 <p>基於上文所述，我們認為，所獲得的憑證及執行的程序可為管理層就貿易應收款項及應收票據虧損準備撥備所作重大判斷及估計提供支持。</p>

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>其他應收款項的虧損準備評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(b)「關鍵會計估計及判斷」及附註23「預預付款項及其他應收款項」。</p> <p>於2022年12月31日，貴集團其他應收款項總額約為人民幣1,433百萬元。截至2022年12月31日，管理層已評估其他應收款項的預期信貸虧損並就該等其他應收款項確認虧損準備撥備約為人民幣308百萬元。其他應收款項的賬面淨值佔貴集團資產總值約28%。</p> <p>預期信貸虧損模式下按攤銷成本計量之金融資產減值評估被視為關鍵審核事項，原因是其需要管理層應用判斷來反映有關過去事件、當前狀況及未來狀況預測的數據以及使用主觀假設。</p> <p>預期信貸虧損由管理層參考貴集團委聘的獨立估值師進行的估值及資產的其他數據進行評估。</p>	<p>針對有關本集團其他應收款(不包括上文「保留意見的基礎」部分所述的應收一名關聯方及第三方的可退還按金)之關鍵審計事項，我們執行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 了解與管理層估計按攤銷成本計量之金融資產的減值評估有關的關鍵控制； • 審閱及評估應用貴集團計算預期信貸虧損的政策，以考慮應用的一致性； • 評估估值師的獨立性、客觀性、權能及能力； • 根據《香港財務報告準則第9號》的規定評估預期信貸虧損模式的技術及方法； • 評估管理層釐定對其他應收款項的信貸虧損準備之基準及判斷的合理性； • 透過檢查支持數據及外部數據來源(如適用)，抽樣測試預期信貸虧損計算中應用的主要數據來源；及 • 檢查預期信貸虧損之計算準確性。 <p>基於上文所述，我們認為，所獲得的憑證及執行的程序可為管理層就該等其他應收款項虧損準備撥備所作重大判斷及估計提供支持。</p>

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>物業管理合約及客戶關係以及商譽減值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(c)「關鍵會計估計及判斷」及附註18「無形資產」。</p> <p>於2022年12月31日，貴集團已將約人民幣242百萬元的物業管理合約及客戶關係及約人民幣462百萬元的商譽確認為貴集團收購物業管理附屬公司（「附屬公司」）所產生者。</p> <p>就減值評估而言，考慮到該等附屬公司各自獨立營運並產生現金流，因此被視為個別現金產生單位，管理層已將物業管理合約及客戶關係以及商譽分配至各附屬公司。管理層在獨立外部估值師的協助下評估主要附屬公司的可收回金額。可收回金額按使用價值（「使用價值」）計算釐定。根據各附屬公司的核准財政預算，使用價值通過將相關附屬公司的現金流預測貼現進行估算。減值評估所採用關鍵假設主要包括：(i) 年收入增長率；(ii) 毛利率；及(iii) 貼現率。</p> <p>我們專注於審計商譽減值評估是因為可收回金額的估計涉及高度估計不確定性。由於所用重大假設及估計的主觀性，商譽減值評估相關固有風險被視為重大。</p>	<p>針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 透過諮詢管理層，了解貴集團之減值評估程序，包括減值模型、分配商譽予現金產生單位之基準、編製現金流量預測（「現金流量預測」），及於該等現金流量預測採用之關鍵管理層假設； • 質疑管理層於現金流量預測中所採納的主要假設的合理性，如已應用的預算毛利率、預測增長率及貼現率，並將其與可獲得的市場數據及我們對中國目前市場發展的了解進行比較；及 • 將過往的現金流量預測與現金產生單位的表現進行比較，測試管理層預測的準確性。 <p>基於上文所述，我們認為，所獲得的憑證及執行的程序可為管理層就物業管理合約及客戶關係以及商譽減值評估所作重大判斷及估計提供支持。</p>

其他事項

貴集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表經另一名核數師審核，其於2022年3月18日就該等報表出具不發表意見聲明。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的保留意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。誠如上文「保留意見的基礎」一節所述，吾等無法獲得充足適當憑證來確定是否需要對本集團於2022年12月31日的綜合資產淨值、本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量以及綜合財務報表中有關所述事項的相關要素及其披露進行任何調整。因此，吾等無法斷定其他數據在這些事項上是否存在重大錯誤陳述。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據協定委聘條款僅向 閣下（作為整體）出具包括我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，消除威脅所採取的行動或所用的防範措施。

從與治理層會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

范陳會計師行有限公司

執業會計師

梁光健

執業證書編號：P03702

香港，2023年3月31日

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	6	3,269,905	2,965,559
銷售成本	6、9	(2,500,464)	(2,140,724)
毛利		769,441	824,835
銷售及營銷開支	9	(22,073)	(22,828)
行政開支	9	(221,622)	(286,110)
金融資產減值虧損淨額		(483,060)	(19,706)
其他收入	7	29,482	35,551
其他虧損淨額	8	(4,237)	(7,180)
經營溢利		67,931	524,562
融資成本	11	(1,727)	(1,436)
分佔合營企業業績	13	39,692	31,381
除所得稅前溢利		105,896	554,507
所得稅開支	14	(27,103)	(113,256)
年內溢利		78,793	441,251
其他全面收益		—	—
年內溢利及全面收益總額		78,793	441,251
以下各方應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		75,416	439,020
非控股權益		3,377	2,231
		78,793	441,251
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利		人民幣	人民幣
— 基本及攤薄 (以每股人民幣元表示)	15	0.06	0.37

綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	16	64,440	—
物業、廠房及設備	17	112,166	23,042
無形資產	18	731,649	164,263
使用權資產	19	24,692	24,056
於合營企業的投資	13	59,359	150,671
遞延所得稅資產	29	91,199	19,735
		1,083,505	381,767
流動資產			
存貨	21	249,483	176,209
貿易應收款項及應收票據	22	1,063,369	523,691
預付款項及其他應收款項	23	1,179,109	219,606
受限制銀行存款	24	471	541
現金及現金等價物	24	471,702	2,526,530
		2,964,134	3,446,577
持作待售資產	13	38,441	—
		3,002,575	3,446,577
總資產		4,086,080	3,828,344
權益			
股本	25	99,829	99,829
儲備		1,367,180	1,638,320
保留盈利		739,550	664,134
本公司擁有人應佔權益		2,206,559	2,402,283
非控股權益		51,100	31,845
總權益		2,257,659	2,434,128

	附註	截至12月31日	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
貿易及其他應付款項	28	15,805	24,434
租賃負債	19	13,392	13,138
遞延所得稅負債	29	62,859	18,015
		92,056	55,587
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	1,234,387	902,455
合約負債	6	446,804	384,229
租賃負債	19	3,289	8,000
即期稅項負債		51,885	43,945
		1,736,365	1,338,629
總負債		1,828,421	1,394,216
權益及負債總額		4,086,080	3,828,344

載於第105頁至181頁的綜合財務報表已由董事局於2023年3月31日批核及授權刊發並由以下董事代表簽署：

楊德勇
執行董事

朱葛穎
執行董事

綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔						
	股本	法定儲備 (附註26)	其他儲備 (附註27)	保留盈利	總計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	99,829	13,108	1,690,332	225,114	2,028,383	22,922	2,051,305
全面收益							
年內溢利	—	—	—	439,020	439,020	2,231	441,251
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易							
新成立的附屬公司產生的 非控股權益	—	—	—	—	—	7,145	7,145
收購一間附屬公司的非控股權益	—	—	—	—	—	4,068	4,068
年內已宣派及支付股息	30	—	(65,120)	—	(65,120)	—	(65,120)
有關非控股權益的分派	—	—	—	—	—	(4,521)	(4,521)
於2021年12月31日	99,829	13,108	1,625,212	664,134	2,402,283	31,845	2,434,128

附註	本公司擁有人應佔						
	股本	法定儲備 (附註26)	其他儲備 (附註27)	保留盈利	總計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	99,829	13,108	1,625,212	664,134	2,402,283	31,845	2,434,128
全面收益							
年內溢利	—	—	—	75,416	75,416	3,377	78,793
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易							
收購一間附屬公司的額外權益	—	—	(4)	—	(4)	4	—
收購附屬公司的非控股權益	—	—	—	—	—	16,718	16,718
年內已宣派及支付股息	30	—	(271,136)	—	(271,136)	—	(271,136)
有關非控股權益的分派	—	—	—	—	—	(844)	(844)
於2022年12月31日	99,829	13,108	1,354,072	739,550	2,206,559	51,100	2,257,659

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
除稅前溢利	105,896	554,507
就以下各項作出調整：		
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	146	(77)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	(157)	(1,628)
分佔合營企業業績	(39,692)	(31,381)
出售一間合營企業部分權益之收益	(6,913)	—
金融資產的減值虧損淨額	483,060	19,706
存貨的減值虧損淨額	4,714	—
投資物業攤銷	11,141	—
使用權資產攤銷	11,085	10,903
無形資產攤銷	16,459	9,558
匯兌虧損	11,161	8,885
物業、廠房及設備折舊	11,177	8,811
融資成本	1,727	1,436
營運資金變動前的經營現金流量	609,804	580,720
存貨減少	7,264	33,091
貿易應收款項及應收票據增加	(550,075)	(219,801)
預付款項及其他應收款項增加	(92,168)	(82,804)
貿易及其他應付款項增加	109,428	243,101
合約負債(減少)／增加	(29,893)	56,286
受限制銀行存款減少／(增加)	70	(203)
經營所得現金	54,430	610,390
已付所得稅	(98,000)	(100,651)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(43,570)	509,739

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資活動所得現金流量		
已付潛在投資按金		
— 關聯方	(4,264,023)	—
— 第三方	(1,885,000)	(2,400,000)
已退回潛在投資按金		
— 關聯方	3,245,278	—
— 第三方	1,790,000	2,400,000
購買按公平值計入損益之金融資產	(44,600)	(943,500)
收購附屬公司，扣除所收購現金	(486,675)	(23,819)
收購一間附屬公司之首期付款	—	(20,150)
購買物業、廠房及設備	(83,679)	(8,814)
購買投資物業	(79,360)	—
購買無形資產	(14,162)	(6,122)
自合營企業收取之股息	43,476	—
出售合營企業部分權益之所得款項	26,000	—
贖回按公平值計入損益之金融資產	44,757	945,128
出售物業、廠房及設備所得款項	265	888
投資活動所用現金淨額	(1,707,723)	(56,389)
融資活動所得現金流量		
股息	(271,136)	(65,120)
已付上市開支	—	(20,416)
租賃負債付款	(13,881)	(13,350)
與非控股權益相關的分派	(6,977)	(1,213)
來自非控股權益的注資	—	7,145
融資活動所用現金淨額	(291,994)	(92,954)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(2,043,287)	360,396
年初現金及現金等價物	2,526,530	2,175,019
現金及現金等價物的匯兌虧損	(11,541)	(8,885)
年末現金及現金等價物	471,702	2,526,530

綜合財務報表附註

1. 一般資料

遠洋服務控股有限公司（「本公司」）於2020年4月15日根據開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

於2020年12月17日，本公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理及商業運營服務、非業主增值服務及社區增值服務。

本公司的直接控股公司為耀勝發展有限公司（「耀勝」，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）。其最終控股公司為遠洋集團控股有限公司（「遠洋集團」），一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司，且其股份於聯交所主板上市。

除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列。該等綜合財務報表已於2023年3月31日獲董事局批准刊發。

2019新型冠狀病毒（「COVID-19」）的爆發為經濟帶來前所未有的挑戰，增添了不確定性。COVID-19可能影響物業管理行業的財務表現及狀況。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19情況並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團並不知悉COVID-19的爆發對綜合財務報表造成任何重大不利影響。

2. 重大會計政策

應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂

於本年度強制生效的香港財務報告準則的修訂

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則的修訂：

- 香港財務報告準則第3號的修訂 *引用概念框架*
- 香港會計準則第16號的修訂 *物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項*
- 香港會計準則第37號的修訂 *有償合約 — 履行合約的成本*
- 香港財務報告準則的修訂 *2018年至2020年香港財務報告準則年度改進*
- 經修訂會計指引第5號 — *共同控制合併之合併會計處理*

2. 重大會計政策 (續)

應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂(續)

於本年度強制生效的香港財務報告準則的修訂(續)

採用上述所載列之準則的修訂對本集團本年度及以前年度該等綜合財務報表的經營成果和財務狀況及披露均未產生重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂

本集團尚未應用以下於本會計期間已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂之影響，但尚未載明該等新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂是否會對其經營業績及財務狀況產生重大影響：

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
• 香港財務報告準則第17號 <i>保險合同</i> (包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號的修訂)	2023年1月1日
• 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂 <i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資</i>	待定
• 香港財務報告準則第16號的修訂 <i>售後租回交易中的租賃負債</i>	2024年1月1日
• 香港會計準則第1號的修訂 <i>負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂</i>	2024年1月1日
• 香港會計準則第1號的修訂 <i>附帶契諾的非流動負債</i>	2024年1月1日
• 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂 <i>會計政策披露</i>	2023年1月1日
• 香港會計準則第8號的修訂 <i>會計估計的定義</i>	2023年1月1日
• 香港會計準則第12號的修訂 <i>與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項</i>	2023年1月1日
• 香港詮釋第5號(2020年) 財務報表的呈列 — <i>借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類</i>	2023年1月1日

編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、聯交所證券上市規則的適用披露要求及香港公司條例規定而編製。綜合財務報表根據歷史成本法編製，並就投資物業及按公平值計入損益之金融資產重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表，需要使用若干關鍵會計估計。這亦要求管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或有關假設及估計對綜合財務報表屬重要的範疇乃於附註4中披露。

2. 重大會計政策 (續)

綜合入賬原則及權益會計處理

綜合入賬

附屬公司指本集團對其擁有控制權之所有實體(包括結構性實體)。倘本集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體的權力影響該等回報,則本集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬,自控制權終止之日起停止綜合入賬。

(a) 非共同控制下的業務合併

本集團採用收購法入賬非共同控制下的業務合併。收購附屬公司的轉讓代價乃所轉讓資產、被收購方的前擁有人所產生的負債、本集團所發行股權的公平值。轉讓代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值及於附屬公司任何股權的公平值。於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或有負債初步按收購日期的公平值計量。

本集團根據逐項收購基準確認被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益乃現時所有權權益,可讓持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值,按公平值或現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量,除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量。

或然代價被分類為金融資產或金融負債。獲分類為金融資產或負債的金額其後重新計量至公平值,而公平值變動於損益中確認。

(b) 共同控制下的業務合併

共同控制下的附屬公司收購按合併會計法進行會計處理。合併會計法涉及整合出現共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目,猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方所控制日期起已綜合入賬。合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度出發,採用現有賬面值予以合併。概不就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或有負債公平淨值的權益超出投資成本的差額確認任何金額。綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

2. 重大會計政策 (續)

綜合入賬原則及權益會計處理 (續)

合營安排

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，視乎各投資者之合約權利及義務而定。本集團已評估其合營安排之性質並將其釐定為合營企業。如下列各項所述，合營企業按權益法入賬。

權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後作出調整以確認本集團在被投資方損益中所佔收購後溢利或虧損及於被投資方其他全面收益中所佔其他全面收益變動。已收或應收合營企業股息乃確認為投資賬面值的減少。

當本集團應佔以權益法入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益 (包括任何其他無抵押長期應收款項) 時，本集團不再確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代其他實體支付款項。

本集團及其合營企業之間交易之未變現收益會以本集團於該等實體的權益為限進行對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。以權益法入賬的被投資方的會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

以權益法入賬的投資的賬面值根據下文「非金融資產減值」所述政策進行減值測試。

所有權權益變動

本集團將與非控股權益進行而並無導致喪失控制權的交易視為與本集團權益持有人進行的交易。所有權權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的相關權益。非控股權益調整金額與任何已付或已收代價之間的任何差額，乃直接於權益確認並撥歸本公司擁有人所有。

倘本集團因喪失控制權或共同控制權從而停止對一筆投資綜合入賬或使用權益會計法，於實體的任何保留權益重新計量至其公平值，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作合營企業或金融資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或根據適用香港財務報告準則所訂明/准許者，轉撥至另一權益類別。

倘減少合營企業的所有權權益但仍保留共同控制權，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益 (倘適用)。

2. 重大會計政策 (續)

獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

分部報告

經營分部按照向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者被確認為作出戰略決策的本公司董事局，負責分配資源及評估經營分部表現。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以該實體運營所處主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司功能及呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌收益及虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損均於綜合全面收益表確認。所有其他匯兌收益及虧損按淨額基準於綜合全面收益表中其他虧損淨額列示。

持作待售之非流動資產

倘非流動資產的賬面值預期會透過出售交易所收回且有關出售很大機會會進行時，其將分類為持作待售資產。倘其賬面值預期會透過出售交易而非持續使用所收回，則該等資產亦將以賬面值及公平值減出售成本兩者中較低者列賬。

2. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產(如適當)。替換部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養於其產生的財政期間自綜合全面收益表扣除。

折舊乃採用直線法計算，以將其成本分配至其估計可使用年期，扣除其剩餘價值，就租賃物業裝修而言，則為下列租期較短者：

	估計可使用年期	估計剩餘 價值淨額
— 樓宇	20年	0%
— 車輛	2至10年	0-5%
— 辦公及運營設備	2至10年	0-5%
— 租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期 (以較短者為準)	0%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值實時撇減至可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他虧損淨額」確認。

投資物業

投資物業(主要為辦公室樓宇單元)乃持作賺取租金。

於初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃按投資物業的估計可使用年期以直線法撇銷其成本及考慮其估計剩餘價值後扣除。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

2. 重大會計政策 (續)

無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於已收購可識別資產淨值的公平值時的任何差額。

就減值測試而言，業務合併所取得的商譽分配給預期可從合併的協同效應中獲益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別，指就內部管理目的而監察商譽的最低層面。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 商標

分開購入的商標按歷史成本列示。商標具有有限可使用年期，隨後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷以直線法將商標成本分攤至其估計可使用年期13年（即參照商標於收購日期的剩餘可使用年期加上商標續期後的預期可使用年期）內計算。

(c) 物業管理合約及客戶關係

於業務合併中購入的物業管理合約及客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。物業管理合約及客戶關係具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約及客戶關係的預計可使用年期7.75年至10年按直線法計算。

(d) 計算機軟件

購入的計算機軟件程序按購買特定軟件及將其投入使用所產生的成本資本化。經計及本集團所提供服務的持續性、穩定性及簡單性，以及計算機軟件實際可使用年期的過往經驗，該等成本於其估計可使用年期5至10年攤銷。

2. 重大會計政策 (續)

非金融資產減值

商譽不進行攤銷，但每年要進行減值測試，倘有事件或情況變化表明商譽或會減值，則會進行更頻繁的減值測試。當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，應對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入 (在很大程度上獨立於其他資產或資產組別 (現金產生單位) 的現金流入) 的最低水平歸類。非金融資產 (商譽除外) 如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

金融資產

分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量 (無論計入其他全面收益或損益)；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產及現金流合約年期之業務模式。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之於權益工具之投資而言，收益及虧損將視乎本集團是否於初始確認時作出不可撤銷的選擇將股本投資按公平值計入其他全面收益入賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

確認及計量

初始確認時，本集團按金融資產的公平值加 (倘金融資產並非按公平值計入損益計量) 直接歸屬於收購該金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益之金融資產交易成本於損益支銷。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類型：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產之現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入利息收入。終止確認產生之任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他虧損淨額列示。減值虧損於綜合全面收益表內呈列為獨立項目。

2. 重大會計政策 (續)

金融資產 (續)

確認及計量 (續)

債務工具 (續)

- 按公平值計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他虧損淨額中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入利息收入。外匯收益及虧損於其他虧損淨額呈列，而減值開支於綜合全面收益表內呈列為獨立項目。
- 按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量的債務投資所產生的收益或虧損在產生期間於損益內確認及於其他虧損淨額內按淨額呈列。

減值

本集團對其按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3.1.2詳述本集團如何確定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計使用年期內信貸虧損的概率加權估計 (即所有現金不足金額的現值)。

本集團應用金融工具 (「香港財務報告準則第9號」) 允許的簡易方法評估貿易應收款項及應收票據，香港財務報告準則第9號規定於初始確認應收款項時確認預期全期虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收票據於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認起是否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認後大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

抵銷金融工具

當有法定可執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨額。

2. 重大會計政策 (續)

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。存貨成本乃採用特定識別彼等個別成本而計量。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據為於日常業務過程中就所提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項及應收票據預計將於一年或以內(或如果時間較長,則於正常的業務運營週期內)收回,則將其歸類為流動資產。否則,呈列為非流動資產。

貿易應收款項及應收票據初步按無條件之代價金額確認,除非其包含重大融資組成部分,此情況下則按公平值確認。本集團持有貿易應收款項及應收票據之目的為收取合約現金流量,因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。有關本集團對貿易應收款項及應收票據的會計處理及本集團減值政策說明的詳情,請參閱附註3.1.2及22。

現金及現金等價物

就呈列綜合現金流量表而言,現金及現金等價物包括手頭現金、於金融機構的活期存款、其他原到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知金額的現金且價值變動風險不大的短期、高流動投資。

股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於財政年度末之前向本集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債,除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2. 重大會計政策 (續)

即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時差額及未用稅項虧損之遞延稅項資產及負債變動調整後的適用所得稅率支付的稅項。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及合營企業營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與彼等於財務報表內的賬面值之間產生暫時差額作出全面撥備。然而，倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易（業務合併除外）首次確認資產或負債時產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及稅法）而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

遞延所得稅負債乃按投資於附屬公司產生的暫時差額作出撥備，惟在撥回暫時差額的時間由本集團控制及暫時差額很可能不會於可見未來撥回情況下的遞延所得稅負債除外。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延稅項資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期稅項資產及稅項負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

僱員福利

(a) 短期責任

工資及薪金負債（包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利及累計病假）就截至報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於綜合財務狀況表中呈列為即期僱員福利責任。

2. 重大會計政策 (續)

僱員福利 (續)

(b) 退休金責任

本集團僅設有界定供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款，惟受到一定上限的規限。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須進一步就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向界定供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

並無使用已被沒收的供款 (即僱員在有關供款歸其所有前退出該退休金計劃，由僱主代僱員處理的供款) 的機制，以減少本集團向界定供款退休計劃的供款水平，且並無已被沒收的供款被用於減少本集團截至2022年12月31日止年度的供款水平。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(d) 離職福利

離職福利應於本集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受裁員以換取該等福利時支付。本集團於以下日期 (以較早者為準) 確認離職福利：(a) 本集團無法收回提供該等福利之日；及 (b) 實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。於報告期末後12個月內到期應付的福利於其他應付款項中確認。

(e) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至報告日期所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

(f) 獎金福利

獎金付款的預期成本乃於因僱員所提供服務產生現時的推定責任及該責任能夠可靠估計時確認為負債。

2. 重大會計政策 (續)

撥備

當本集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行該現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

收入確認

本集團提供住宅及其他非商業物業的物業管理服務、商業物業的商業營運及物業管理服務、向非業主提供社區增值服務及增值服務。自提供服務賺取的收入於提供服務的會計期間確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察數據而定。

倘合約的任何訂約方已履約，則本集團於財務狀況表中將合約呈列為合約資產或合約負債（取決於本集團履約與客戶付款之間的關係）。

合約資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本（倘可收回）會予以資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款或將應收款項入賬時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶提供其已向客戶收取代價（或應收代價金額）的服務的義務。

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

2. 重大會計政策 (續)

收入確認 (續)

住宅及其他非商業物業的物業管理服務以及商業物業的商業營運及物業管理服務 (統稱為「物業管理及商業營運服務」)

就物業管理服務而言，本集團就每個月提供的服務開具固定金額的賬單，並將該金額在本集團有權開具發票且直接與已完成履約的價值相關的金額中確認為收入。

對於包幹制管理物業的物業管理服務收入，倘本集團作為主事人主要負責向業主提供物業管理服務，則當客戶同時從本集團提供的服務獲益時本集團將從業主收到或應收的費用確認為其收入。

對於酬金制管理物業的物業管理服務收入，本集團將佣金費 (按已收或應收物業單位物業管理費的預先釐定金額計算) 確認為收入，以安排及監控其他供貨商向業主提供的服務。

就商業運營服務而言，其包括開業前管理及運營管理服務。本集團按月租的若干倍數收取開業前管理服務費。本集團就提供運營管理服務收取費用，一般按固定金額或相關購物中心及辦公樓宇的經營收入或營業利潤的百分比計算。來自商業運營服務的收入按本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認。

非業主增值服務

向非業主提供的增值服務主要包括(i)向物業開發商提供的交付前服務，主要包括向物業開發商提供的清潔及保安服務，此項服務按預先釐定的價格計費及於提供有關服務時確認收入；(ii)諮詢服務，此項服務按物業開發商的合約金額計費及於提供有關服務時確認收入；(iii)物業工程服務，主要包括智能保安設備的工程及維護服務。工程服務收入在一段時間內按工程進度確認。

社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)有關租售二手物業佣金收入的物業經紀服務，該費用於服務提供後實時向業主及第三方收取並於某一時間點按淨值基準確認；(ii)社區資產增值服務收入，該收入於提供服務時隨時間確認；(iii)社區生活服務收入於各服務提供或交付有關商品時收取並於相關服務提供時確認；(iv)停車場銷售收入於停車場的使用權的控制權轉移至客戶時確認並立即收費。

2. 重大會計政策 (續)

利息收入

以公平值計量之金融資產的利息收入計入該等資產的公平值收益淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於綜合全面收益表中確認為其他收入的一部分。

持作現金管理用途的金融資產所得利息收入被呈列為其他收入(見下文附註7)。

利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率的方式計算，惟其後發生信貸減值之金融資產除外。就發生信貸減值之金融資產而言，實際利率應用於金融資產之賬面淨值(經扣除虧損撥備後)。

每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按以下方式計算：

- 本公司擁有人應佔溢利，
- 除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算，並按年內已發行普通股的紅股因素進行調整(不包括庫存股)。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用的數據，計入：

- 與攤薄性潛在普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 在所有攤薄性潛在普通股獲轉換的情況下所發行額外普通股的加權平均數。

租賃

(a) 本集團作為承租人

本集團租賃各種物業。租賃合約通常按固定期限為期2至10年作出，但可能存在延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供本集團使用當日確認為相應負債。每筆租賃付款均在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期內從損益中扣除，以得出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。使用權資產於資產可使用年期及租賃期內(以較短者為準)按直線法折舊。

2. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

(a) 本集團作為承租人 (續)

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的現值淨值：

- 固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或比率的可變租賃付款，
- 預期由承租人根據餘值擔保支付的金額，
- 購買選擇權的行使價 (倘承租人合理確定會行使該選擇權)，及
- 終止租賃所支付的罰款 (倘租賃條款反映承租人行使上述選擇權)。

租賃付款採用租賃中隱含的利率 (倘可釐定) 或本集團增量借款率貼現。按成本計量的使用權資產包括下列各項：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收到的任何租賃獎勵，
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

與短期租賃有關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃為租期為12個月或以下的租賃。

(b) 本集團作為出租人

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則分類為融資租賃。

倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。

租賃安排項下租賃應收款確認為綜合財務狀況表內的「其他應收款項」。

股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額 (已經過適當授權且不再由實體酌情處置) 作出撥備。

2. 重大會計政策 (續)

政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及本集團符合所有的附帶條件時，會按其公平值確認政府補助。

與收入相關的政府補助用於補償已產生的成本、開支或損失，並直接於當期損益確認。本集團對財務報表內同類政府補助採用相同的列報方式。

持續經營基準

本集團報告於截至2022年12月31日止年度現金及現金等價物之減少淨額為約人民幣2,043百萬元、經營活動所得現金流出淨額約為人民幣44百萬元，投資活動所得現金流出淨額為約人民幣1,707百萬元以及融資活動所得現金流出淨額為約人民幣292百萬元。於2022年12月31日，本集團的流動負債為約人民幣1,736百萬元，而其現金總額(包括現金及現金等價物以及受限制銀行存款)為約人民幣472百萬元。本集團的流動資產包括貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項(其賬面值於2022年12月31日合共為約人民幣2,188百萬元並包括應收本公司最終控股公司的集團實體或關聯方(主要於中國從事物業管理及物業投資)的結餘，於2022年12月31日的金額為約人民幣1,374百萬元及佔總應收結餘總額的63%。誠如綜合財務報表附註23所披露，與潛在投資的可退還按金有關的應收關聯方結餘總額為約人民幣1,019百萬元，以及約人民幣392百萬元已於報告期末後退還予本集團。截至本報告日期，相關應收關聯方按金約人民幣627百萬元仍未結清。

上述情況表明存在重大不確定性，可能導致對集團持續經營的能力。持續經營基礎在編製過程中的有效性合併財務報表取決於本集團產生足夠現金流量的能力，以便在債務到期時履行其義務以及貿易和其他債務人的能力，包括關聯方及第三方，以償還應付本集團的結餘，使本集團能夠滿足未來的需要營運資金和融資需求。

有鑑於此，本公司董事已審慎考慮本集團的預期現金流量涵蓋不少於(截至2023年12月31日的十二個月中的十二個月)期間的預測並已採取多項措施改善集團的流動資金及財務狀況，包括(i)密切監控應收賬款的結算情況，確保採取後續行動收回逾期款項債務；(ii)加強對債務人信用質量的內部風險控制評估；(iii)加強除了在本集團日常和通常的業務過程；及(iv)在有需要時取得額外資金來源。於報告期末後，本集團已取得其最終控股公司遠洋集團控股有限公司(股份代號：03377)的財務支持函，使本集團能夠履行未來二十四個月的負債。本公司董事認為，鑑於已實施的各項措施/安排，本集團將擁有充足營運資金以滿足其目前的需要，並且有理由預期本集團仍將是一個商業上可行的企業。因此，本公司董事認為編製於2022年12月31日的合併財務報表在持續經營的基礎是合適的。儘管如此，該計劃的有效性編製綜合財務報表所依據的關注假設在上述措施順利實施後。

2. 重大會計政策 (續)

持續經營基準 (續)

倘本集團不能實現上述措施所帶來的預期效果，其可能無法按持續經營方式運作，及必須進行調整，將本集團資產的賬面金額撇減至其可變現淨值，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並無反映於此等財務報表中。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。董事局審閱及批准管理該等風險的政策，該等政策概述如下。

3.1.1 公平值利率風險

本集團密切監控利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。租賃負債令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

除現金及現金等價物外，本集團並無其他重大計息資產。由於預期計息資產的利率不會有重大變動，故本公司董事預期利率變動不會對計息資產產生任何重大影響。

截至2022年及2021年12月31日，本集團並無浮動利率計息負債。

3.1.2 信貸風險

本集團主要面臨與其貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、受限制銀行存款及現金及現金等價物有關的信貸風險。貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、受限制銀行存款及現金及現金等價物的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金

本集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(ii) 貿易應收款項及應收票據

本集團擁有大量客戶，因此並無信貸集中風險。信貸風險主要來自業主及第三方非業主客戶以及關聯方客戶的信貸風險。本集團設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。內部風險控制乃通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質素。此外，本集團於各報告期末根據歷史結算記錄及經驗檢討該等應收款項的可收回性及調整前瞻性數據，以確保為不可收回金額作出充分減值虧損。

本集團採用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備，香港財務報告準則第9號准許對所有貿易應收款項及應收票據採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及應收票據已根據共同的信貸風險特徵及賬齡分組。預期信貸虧損計量亦納入前瞻性資料。

(iii) 其他應收款項

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗就其他應收款項的可收回情況定期作出整體評估及個別評估並根據前瞻性資料進行調整，以確保就不可收回之款項作出充分的減值虧損。

納入預期信貸虧損模式的前瞻性數據

本集團已進行歷史分析及識別出影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變量，並顧及可得的合理及輔助性前瞻性數據。特別是已納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致債務人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括債務人於本集團的支付狀況變動及債務人經營業績的變動。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	貿易應收款項及應收票據	其他金融資產
低風險	交易對手違約風險低，亦無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人以頻密分期還款，並通常於到期日後才結清	全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆賬	自初始確認以來通過內部或外部資源獲得的資料，信貸風險出現大幅增加	全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 並無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損 — 已出現信貸減值	全期預期信貸虧損 — 已出現信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望	款項予以撇銷	款項予以撇銷

下表詳細顯示了本集團金融資產面臨的信貸風險 (須進行信貸風險的評估)。

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	總賬面值	
					2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產						
貿易應收款項及應收票據	22	—	(附註)	全期預期信貸虧損 (並無信貸減值及撥備矩陣)	935,212	566,020
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	356,615	—
其他應收款項	23	—	呆賬	全期預期信貸虧損 (並無信貸減值)	229,064	165,670
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	1,204,168	2,204
現金及現金等價物及受限制銀行存款	24	AAA至AA+	低風險	12個月預期信貸虧損 (單獨評估)	472,173	2,527,071

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

附註：就貿易應收款項及應收票據而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號簡化方式計量全期預期信貸虧損的減值撥備。除單獨評估的信貸減值債務人外，本集團就貿易應收款項按已逾期狀況分類此等項目釐定預期信貸虧損。

本集團使用債務人的賬齡來評估客戶與其營運相關之減值，因為該等客戶包含大量具有共同風險特徵之客戶，代表其根據合約條款支付所有應付金額的能力。根據本集團對現有債務人歷史信貸虧損經驗之評估及所有可用的前瞻性資料(包括但不限於中國的預期經濟狀況及預期後續結算)，本集團並不認為該等已逾期超過90天之合約付款屬違約。

本集團根據具有不同信貸風險特徵及風險的賬齡類別使用預期虧損率，而預期虧損率按債務人預期年期以過往可觀察違約率作出估計，並以毋須沉重成本或努力的可得前瞻性資料作出調整。組合由管理層定期檢視，以確保特定債務人的相關資料已獲更新。

截至2022年及2021年12月31日，基於共同出現減值評估的貿易應收款項及應收票據(無信貸減值)的虧損準備釐定依據如下：

	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
應收關聯方的貿易應收款項 及應收票據					
於2021年12月31日					
預期虧損率	0.32%	5.97%	17.09%	49.31%	
賬面總值(人民幣千元)	201,583	5,125	2,054	866	209,628
虧損準備撥備 (人民幣千元)	648	306	351	427	1,732
於2022年12月31日					
預期虧損率	2.56%	16.76%	38.59%	82.28%	
賬面總值(人民幣千元)	163,437	22,630	1,521	1,603	189,191
虧損準備撥備 (人民幣千元)	4,190	3,792	587	1,319	9,888

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

截至2022年及2021年12月31日，基於共同出現減值評估的貿易應收款項及應收票據（無信貸減值）的虧損準備釐定依據如下：(續)

	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
應收第三方的貿易應收款項 及應收票據					
於2021年12月31日					
預期虧損率	4.44%	17.95%	32.54%	99.00%	
賬面總值(人民幣千元)	264,822	50,197	31,791	9,582	356,392
虧損準備撥備 (人民幣千元)	11,756	9,010	10,345	9,486	40,597
於2022年12月31日					
預期虧損率	7.80%	22.88%	41.94%	99.00%	
賬面總值(人民幣千元)	559,259	102,655	38,649	45,458	746,021
虧損準備撥備 (人民幣千元)	43,629	23,487	16,209	45,003	128,328

於2022年及2021年12月31日，貿易應收款項及應收票據（信貸減值）的虧損準備釐定依據如下：

	於12月31日					
	2022年			2021年		
	預期虧損率	賬面總值	虧損 準備撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損 準備撥備
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
應收關聯方的貿易應收款項及 應收票據	25.31%	356,615	90,242	—	—	—

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

於2022年及2021年12月31日，其他應收款項(不包括預付款項)(無信貸減值)的虧損準備釐定依據如下：

	截至12月31日					
	預期虧損率	2022年		預期虧損率	2021年	
		賬面總值	虧損 準備撥備		賬面總值	虧損 準備撥備
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方的其他應收款項	0.52%	103,895	544	0.03%	81,104	24
應收第三方的其他應收款項	3.05%	125,169	3,815	0.06%	84,566	50
總計		229,064	4,359		165,670	74

於2022年及2021年12月31日，其他應收款項(不包括預付款項)(信貸減值)的虧損準備釐定依據如下：

	截至12月31日					
	預期虧損率	2022年		預期虧損率	2021年	
		賬面總值	虧損 準備撥備		賬面總值	虧損 準備撥備
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方的其他應收款項	25.31%	1,104,955	279,628	—	—	—
應收第三方的其他應收款項	23.91%	99,213	23,726	100.00%	2,204	2,204
總計		1,204,168	303,354		2,204	2,204

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

截至2022年及2021年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項（不包括預付款項）的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備對賬如下：

	貿易應收款項及應收票據			其他應收款項(不包括預付款項)			總計
	應收 關聯方	應收 第三方	總計	應收 關聯方	應收 第三方	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年1月1日	29	80,913	80,942	5	47	52	80,994
於損益確認的虧損準備撥備	1,703	15,708	17,411	19	2,276	2,295	19,706
虧損準備撤銷	—	(56,024)	(56,024)	—	(69)	(69)	(56,093)
於2021年12月31日	1,732	40,597	42,329	24	2,254	2,278	44,607
於2022年1月1日	1,732	40,597	42,329	24	2,254	2,278	44,607
於損益確認的虧損準備撥備	98,398	76,949	175,347	280,148	27,565	307,713	483,060
虧損準備撤回/(撤銷)	—	5,189	5,189	—	(2,278)	(2,278)	2,911
收購一間附屬公司產生的虧損準備	—	5,593	5,593	—	—	—	5,593
於2022年12月31日	100,130	128,328	228,458	280,172	27,541	307,713	536,171

貿易應收款項在無合理收回預期時撤銷。無合理收回預期的指標包括(其中包括)債務人未能與本集團訂立還款計劃。

截至2022年12月31日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項（不包括預付款項）的賬面總值為人民幣2,725,059,000元（2021年：人民幣733,894,000元）及因此最大損失風險為人民幣2,188,888,000元（2021年：人民幣689,287,000元）。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.3 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位，而人民幣為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括來自聯交所主板上市所得款項以及支付以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的專業費用。於2022年及2021年12月31日，主要非人民幣貨幣資產為以港元及美元計值的現金及現金等價物。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。本集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險。

本集團於報告期末須承受以下外幣(以人民幣呈列)風險：

	於12月31日			
	2022年		2021年	
	港元	美元	港元	美元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	2,074	—	20,498	730,959

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

	截至12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
計入其他虧損淨額的外匯淨虧損	(11,161)	(8,885)

下表顯示人民幣兌港元及美元變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目以及於年末因外幣匯率變動5%而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，對年內溢利的影響如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣兌港元及美元升值5%	(104)	(37,573)
人民幣兌港元及美元貶值5%	104	37,573

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.4 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團會監控及將現金及現金等價物維持於管理層認為充足之水平，以撥付本集團之營運及減低現金流量波動之影響。下表根據所有非衍生金融負債的合約期限，將本集團的金融負債分為相關期限類別。表中披露的金額為合約未折現現金流量。由於折現的影響並不重大，12個月內到期的結餘等於其賬面餘額。

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債合約期限					
於2022年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金 及福利以及其他應付稅項)	1,099,460	7,225	8,580	—	1,115,265
租賃負債	3,626	7,412	7,652	814	19,504
	1,103,086	14,637	16,232	814	1,134,769
於2021年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金 及福利以及其他應付稅項)	745,710	9,607	14,663	164	770,144
租賃負債	8,243	4,708	8,850	2,544	24,345
	753,953	14,315	23,513	2,708	794,489

3.2 資本管理

本集團之資本管理旨在保障其持續經營能力，從而為股東提供回報，為其他利益相關者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃按債務(包括租賃負債)總額減現金及現金等價物計算。

3. 財務風險管理 (續)

3.2 資本管理 (續)

截至2022年及2021年12月31日，本集團的資本負債比率如下：

	截至12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債	16,681	21,138
減：現金及現金等價物	(471,702)	(2,526,530)
現金淨額	(455,021)	(2,505,392)
總權益	2,257,659	2,434,128

截至2022年及2021年12月31日，由於淨現金狀況，本集團的資本負債比率為不適用。

4. 關鍵會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計正如其定義很少會與有關實際結果相符。於下個財政年度有重大風險會導致資產及負債賬面值須作重大調整的估計及假設如下所述。

(a) 貿易應收款項及應收票據虧損準備評估

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出貿易應收款項及應收票據撥備。基於本集團過往觀察所得違約率、財務狀況、應收款項餘額的賬齡組合及其他因素並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時使用判斷。若預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生變動期間貿易應收款項及應收票據及金融資產減值虧損淨額的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(b) 其他應收款項 (不包括預付款項) 虧損撥備評估

本集團基於對全期預期信貸虧損的評估 (包括違約風險及預期虧損率的評估) 對其他應收款項 (不包括預付款項) 作出虧損撥備。於進行評估時，管理層通過考慮債務人過往觀察所得違約率、財務狀況及其他因素並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計，考慮債務人的信貸質素。

4. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(c) 物業管理合約及客戶關係以及商譽減值評估

本集團根據附註2所述會計政策每年測試物業管理合約及客戶關係以及商譽是否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值（「使用價值」）計算釐定。該等計算須使用估計值。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響之詳情披露於附註18。

(d) 於業務合併時確認的物業管理合約及客戶關係的估計可使用年期

主要業務合併中確認的物業管理合約及客戶關係於收購日期按公平值計量。物業管理合約及客戶關係具有有限年期，並以成本減累計攤銷列賬。董事根據未履行合約的期限釐定物業管理合約的可使用年期，根據各現有合約及其合約屆滿日期、歷史終止趨勢或續簽率、在物業管理行業的經驗，並參考同行所採用的客戶關係可使用年期來釐定客戶關係的可使用年期。攤銷在7.75年至10年預計年期內以直線法計算。然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業委會重續合約的能力。倘實際可使用年期有別於原始估計，有關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計發生變動期間的攤銷費用產生影響。

(e) 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。於確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時須運用判斷力。於日常業務過程中，許多交易及計算尚無法明確釐定最終稅項。倘有關事宜之最終稅項結果有異於最初記錄之數額，則有關差異將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產，於管理層認為有可能獲得可用作抵銷暫時差額及稅項虧損的未來應課稅溢利時予以確認。其實際使用結果可能有所不同。

5. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為本公司的董事局，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於報告期內，本集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、本集團所提供服務客戶類型、本集團所提供服務的方法及監管環境性質相同，因此該等經營分部被合併為一個單一經營分部。

5. 分部資料 (續)

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於2022年及2021年年度的所有收入均來自中國。

截至2022年及2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6. 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元
商品或服務類型				
住宅及其他非商業物業管理服務	1,433,453	1,186,341	1,126,331	904,047
商寫運營及商業物業物業管理服務	529,120	383,836	462,064	306,362
社區增值服務	664,960	423,239	788,835	472,340
非業主增值服務	642,372	507,048	588,329	457,975
	3,269,905	2,500,464	2,965,559	2,140,724
收入確認的時間				
隨時間	2,884,518	2,224,685	2,403,609	1,777,082
於某一時點	385,387	275,779	561,950	363,642
	3,269,905	2,500,464	2,965,559	2,140,724

截至2022年12月31日止年度，由遠洋集團控制的實體、其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東產生的收入分別佔本集團收入的21.5% (2021年：25.7%)。除遠洋集團及其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司股東外，本集團擁有大量客戶，截至2022年及2021年12月31日止年度並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收入。

6. 收入及銷售成本 (續)

(a) 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債		
— 關聯方 (附註34(d))	3,839	8,288
— 第三方	442,965	375,941
	446,804	384,229

(i) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。本集團以本集團有權開票的金額確認收入，該金額直接對應履約的價值。本集團按月或按季度收取提供服務所收取的金額，或按年預收取服務費。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發之業務活動的擴張。

(ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內已確認收入與已結轉合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理及商業運營服務	290,232	252,801
社區增值服務	75,692	75,019
非業主增值服務	1,100	123
	367,024	327,943

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務而言，本集團按月或季度確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇實際權宜之計，以致毋須披露截止本年末未履行或部份未履行該等類型合約的剩餘履約義務。

6. 收入及銷售成本 (續)

(a) 合約負債 (續)

(iii) 未履行的履約義務 (續)

出售車位、物業、消耗品及商品而言，計入社區增值服務及非業主增值服務，當資產控制權轉移至客戶時，履約義務即告解除。當客戶獲得車位、物業、消耗品及貨品的實際所有權或法定所有權時，應立即付款。於2022年及2021年12月31日，並無尚未履行或部分履行的剩餘履約義務。

(iv) 自獲取合約的增量成本確認的資產

截至2022年及2021年12月31日止年度，概無獲取合約的重大增量成本發生。

7. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助(a)	22,957	19,247
銀行存款利息收入	4,663	15,917
其他	1,862	387
	29,482	35,551

(a) 政府補助主要為地方政府的財政資金支持及適用於本集團中國附屬公司的進項增值稅的額外扣除。

8. 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	157	1,628
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(146)	77
出售一間合營企業部分權益之收益	6,913	—
匯兌虧損淨額	(11,161)	(8,885)
	(4,237)	(7,180)

9. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支(附註10)	942,950	802,123
外包秩序維護、綠化及清潔開支	868,851	699,166
保養開支及水電	419,988	348,436
消耗品及原材料成本	129,433	132,130
已售貨品成本	92,694	115,583
存貨的減值虧損淨額	4,714	—
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	34,654	100,009
辦公室相關開支	91,915	96,417
停車位銷售成本	14,969	34,954
折舊及攤銷費(附註16、17、18、19)	49,862	29,272
社區活動開支	22,073	20,689
稅項及附加費	13,062	14,520
與商業運營服務相關的服務費	7,333	7,607
核數師酬金	3,620	3,740
— 審核服務	2,480	2,600
— 非審核服務	1,140	1,140
其他	48,041	45,016
	2,744,159	2,449,662

10. 僱員(包括董事)福利開支

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	691,144	561,061
花紅	31,200	56,745
退休金成本(a)	79,712	62,330
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	90,389	78,551
其他僱員福利(b)	50,505	43,436
	942,950	802,123

10. 僱員福利開支 (續)

(a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理及運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，供款金額按當地市政府要求的僱員薪金的若干百分比計算，以為僱員的退休福利提供資金。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅及節日津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

截至2022年12月31日止年度，本集團薪酬最高的五名人士包括2名董事(2021年：2名)，其薪酬反映於附註36所列示的分析中。應付餘下3名人士(2021年：3名人士)的薪酬如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金	4,150	4,209
住房津貼、其他津貼及實物福利	242	287
花紅	2,481	2,654
退休金計劃供款	163	158
	7,036	7,308

該等薪酬在以下金額範圍內：

薪酬區間 (港元)	人數	
	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
2,000,001-2,500,000	1	2
2,500,001-3,000,000	1	—
3,000,001-3,500,000	1	—
4,500,001-5,000,000	—	1
	3	3

(d) 截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

11. 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的利息開支(附註19(c))	1,727	1,436

12. 附屬公司

下文載列本集團截至2022年12月31日的主要附屬公司。除另有說明外，所持所有權權益比例等於本集團持有的投票權。

公司名稱	註冊成立地點/ 法律實體類型	主要業務及 營運地點	已發行/ 繳足資本 (千元)	本集團應佔股權		非控股權益 持有的擁有權權益	
				於12月31日		於12月31日	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(1) 豐添環球有限公司	英屬處女群島, 有限公司	於英屬處女群島 從事投資控股	美元 -	100%	100%	-	-
(2) 百星環球有限公司	英屬處女群島, 有限公司	於英屬處女群島 從事投資控股	美元 -	100%	100%	-	-
(3) 超裕投資有限公司	香港, 有限公司	於香港從事投資 控股	港元 -	100%	100%	-	-
(4) 俊輝創建有限公司	香港, 有限公司	於香港從事投資 控股	港元 -	100%	100%	-	-
(5) 北京遠環榮達企業管理服務 有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣558,900	100%	100%	-	-
(6) 北京遠環瑞達企業管理服務 有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣226,900	100%	100%	-	-
(7) 北京卓遠瑞通企業管理服務 有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣558,700	100%	100%	-	-
(8) 北京卓遠瑞合企業管理服務 有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 投資控股	人民幣226,700	100%	100%	-	-

12. 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點/ 法律實體類型	主要業務及 營運地點	已發行/ 繳足資本 (千元)	本集團應佔股權		非控股權益 持有的擁有權權益	
				於12月31日		於12月31日	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(9) 遠洋億家物業服務股份有限公司 (「遠洋億家」)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事物業管理	人民幣704,000	100%	100%	—	—
(10) 中遠酒店物業管理有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事物業管理	人民幣12,667	100%	100%	—	—
(11) 大連遠洋基業物業管理有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事物業管理	人民幣5,000	100%	100%	—	—
(12) 中山遠洋物業服務有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事物業管理	人民幣3,000	100%	100%	—	—
(13) 北京億洋時代樓宇科技有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地提供維修及保養服務	人民幣8,000	100%	100%	—	—
(14) 山東聯泰物業服務有限公司 (「山東聯泰」)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事物業管理	人民幣5,000	80%	80%	20%	20%
(15) 遠洋億家物業服務南通有限公司 (「遠洋南通」)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事物業管理	人民幣3,000	60%	60%	40%	40%
(16) 杭州遠洋新時代物業管理有限公司 (「杭州新時代」)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事物業管理	人民幣3,000	60%	60%	40%	40%
(17) 長沙相成物業管理有限公司 (「長沙相成」)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事物業管理	人民幣5,000	60%	60%	40%	40%
(18) 億雲智慧(北京)信息技術發展有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事信息技術	人民幣—	100%	100%	—	—

12. 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點/ 法律實體類型	主要業務及 營運地點	已發行/ 繳足資本 (千元)	本集團應佔股權		非控股權益 持有的擁有權權益	
				於12月31日		於12月31日	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(19) 廣東遠洵物業服務有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣2,000	51%	51%	49%	49%
(20) 鄭州遠鑫物業服務有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣—	100%	100%	—	—
(21) 石家莊億洋物業管理有限 公司(a)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣—	—	55%	—	45%
(22) 平潭億暉企業諮詢有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 商業運營服務	人民幣—	100%	100%	—	—
(23) 平潭億博企業諮詢有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 商業運營服務	人民幣—	100%	100%	—	—
(24) 浙江遠甌物業管理有限公司 (「浙江遠甌」)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣6,675	80%	80%	20%	20%
(25) 北京應維科技服務有限公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 技術開發	人民幣10,000	51%	51%	49%	49%
(26) 河南遠洋和諧物業服務 有限公司(前稱「河南 未來和諧物業服務 股份有限公司」) (「河南和諧」)(b)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 10,000	51%	—	49%	—
(27) 天津熙合供應鏈服務有限 公司(「天津熙合」)(c)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣—	100%	—	—	—
(28) 北京頤景融德企業管理諮詢 有限公司	中國, 有限責任公司	租賃及商業服務	人民幣—	100%	—	—	—

12. 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點/ 法律實體類型	主要業務及 營運地點	已發行/ 繳足資本 (千元)	本集團應佔股權		非控股權益 持有的擁有權權益	
				於12月31日		於12月31日	
				2022年	2021年	2022年	2021年
(29) 上海遠擇物業管理有限公司 (前稱「上海紅星美凱龍 物業管理有限公司」) (「上海遠擇」)	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000	100%	—	—	—
(30) 福州遠擇品唯物業服務有限 公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000	60%	—	40%	—
(31) 湖南紅星品唯物業服務有限 公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣—	80%	—	20%	—
(32) 瀋陽遠擇星輝物業管理有限 公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,100	100%	—	—	—
(33) 天津遠擇星馳物業管理有限 公司	中國, 有限責任公司	社區服務、維修 及其他服務	人民幣 5,100	100%	—	—	—
(34) 烏魯木齊遠擇星馳物業服務 有限公司	中國, 有限責任公司	社區服務、維修 及其他服務	人民幣—	100%	—	—	—
(35) 蘇州遠擇品唯物業管理有限 公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣 5,000	100%	—	—	—
(36) 西安紅星星輝物業管理有限 公司	中國, 有限責任公司	於中國內地從事 物業管理	人民幣—	51%	—	49%	—

* 由於附屬公司並無正式英文名稱，故其英文名稱代表本集團管理層已盡力翻譯其中文名稱。

(a) 該子公司已於2022年6月30日註銷。

(b) 截至2022年12月31日止年度，本集團從第三方收購河南和諧51%的股權(附註33(a))。

(c) 截至2022年12月31日止年度，本集團收購天津熙合100%股權(附註33(b))。

(d) 截至2022年12月31日，非控股權益合計為人民幣51,100,000元(2021年：人民幣31,845,000元)。概無附屬公司擁有對本集團而言重大的非控股權益。

13. 於合營企業投資／持作待售資產

下文載列本集團於截至2022年及2021年12月31日的合營企業，董事認為，概無本集團的合營企業單獨對本集團而言屬重大。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，且所有權權益比例與所持投票權比例相同。

公司名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權權益百分比		關係性質	計量方法	賬面值(人民幣)	
		於12月31日				於12月31日	
		2022年	2021年			2022年	2021年
成都乾豪物業服務有限公司 (「成都乾豪」)	於成都從事物業 管理	35%	50%	持作待售資產 (2021年： 合營企業)	賬面值及 公平值減出售 成本兩者中 較低者 (2021年： 權益法)	38,441,000 (附註)	110,732,000
北京百思得科技服務有限責任公司 (「北京百思得」)(i)	於北京提供清潔 服務	30%	30%	合營企業	權益法	21,907,000	21,686,000
北京頤堤港物業服務有限公司 (「北京頤堤港」)	於北京從事物業 管理	50%	50%	合營企業	權益法	27,282,000	13,030,000
重慶騰基物業管理有限公司 (「重慶騰基」)(i)	於重慶從事物業 管理	49%	49%	合營企業	權益法	10,170,000	5,223,000

* 由於合營企業並無正式英文名稱，故其英文名稱代表本集團管理層已盡力翻譯其中文名稱。

(i) 儘管本集團持有該等實體的股權少於50%，但根據該等實體的組織章程細則，本集團與對手方共同控制該等實體的戰略性財務及經營決策。因此，該等實體被計入本集團的合營企業。

綜合財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初	150,671	119,290
分佔於合營企業投資溢利	39,692	31,381
已宣派股息	(73,476)	—
出售合營企業部分權益(附註)	(19,087)	—
	97,800	150,671
重新分類為持作待售資產(附註)	(38,441)	—
於年末	59,359	150,671

13. 於合營企業投資／持作待售資產 (續)

附註：

於2022年12月31日持作待售資產餘額為本集團持有成都乾豪35%的股權。2022年12月15日，本集團訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意以現金對價人民幣26,000,000元及人民幣59,000,000元向收購方出售成都乾豪15%及35%的股權。截至2022年12月31日，已完成出售15%股權。35%股權出售交易已於2023年2月22日完成。因本集團擬通過出售交易收回賬面價值，且該投資符合分類為持作待售的條件。所以本集團持有成都乾豪35%股權的賬面價值為人民幣38,441,000元重分類為持作待售資產。成都乾豪於2022年12月31日的賬面價值為持作待售資產分類前採用權益法核算確定的合營企業權益的賬面價值，低於持作待售資產的公允價值減去成本後的賬面價值。

截至2022年及2021年12月31日，概無與本集團於合營企業的權益有關的重大或有負債及承擔。個別不重大的合營企業基於合併基準之財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務報表內的賬面值	59,359	150,671
分佔業績	39,692	31,381
分佔全面收益總額	39,692	31,381

14. 所得稅開支

本附註提供本集團所得稅開支的分析，並列示毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅 — 即期稅項	104,691	109,997
— 中國企業所得稅 — 過往年度(超額撥備)／撥備不足	(6,386)	1,362
— 中國土地增值稅	3,480	5,181
遞延所得稅抵免(附註29)	(74,682)	(3,284)
	27,103	113,256

14. 所得稅開支 (續)

本集團除稅前溢利的稅項有別於使用適用於綜合實體溢利的加權平均稅率將產生的理論金額，具體如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	105,896	554,507
就以下各項作出調整：		
分佔合營企業業績	(39,692)	(31,381)
	66,204	523,126
按25%稅率計算的稅項	16,551	130,782
以下各項的稅務影響：		
毋須納稅的收入	—	(3,267)
較高中國土地增值稅率的影響	2,941	3,886
不可扣稅開支	1,532	3,642
未確認的稅項虧損	246	1,465
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(6,386)	1,362
稅率差異	12,077	(23,990)
其他	142	(624)
年內稅項支出	27,103	113,256

截至2022年12月31日止年度，實際所得稅稅率為23% (2021年：20%)。

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例按年內的估計應課稅溢利適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。本集團在中國的若干附屬公司為高新技術企業，享有15%的優惠所得稅稅率。本集團在中國的若干附屬公司符合小微企業的資格，於若干年內享有5%或10%的優惠所得稅稅率。

14. 所得稅開支 (續)

(d) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及法規所載的規定估計。土地增值稅按增值價值以累進稅率撥備，且具有若干可扣減項目。

(e) 中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於2008年1月1日後從其所賺取的溢利中宣派股息，該直接控股公司須繳納10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司可採用5%的較低預扣稅稅率。

海外控股公司出售於中國的投資之收益以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦須繳納10%預扣稅。

15. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數1,184,000,000股(2021年：1,184,000,000股)計算。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
計算每股基本盈利時使用的本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	75,416	439,020
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,184,000	1,184,000
年內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	0.06	0.37

截至2022年及2021年12月31日止年度，由於沒有潛在的普通股份，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

16. 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值	—	85,496
添置(i)	75,581	—
年內折舊開支	(11,141)	—
轉撥至存貨(ii)	—	(85,496)
年末賬面淨值	64,440	—

投資物業在損益中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	9,457	2,316
直接運營開支	—	(942)

- (i) 投資物業出租予獨立第三方。投資物業位於中國土地上。
- (ii) 賬面值人民幣85,496,000元的停車位於物業用途改變後轉入存貨，致使本集團不再持有該等物業以賺取租金或作資本增值。轉讓是在截至2021年12月31日止年度開始出售停車位時進行的。

17. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	辦公及 運營設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2021年1月1日	639	41,228	5,080	23,535	70,482
添置	2,776	8,633	—	181	11,590
收購一間附屬公司(附註33)	—	1,348	—	—	1,348
出售	(639)	(1,197)	(468)	(3,069)	(5,373)
於2021年12月31日及 2022年1月1日	2,776	50,012	4,612	20,647	78,047
添置	73,245	5,223	217	8,620	87,305
收購附屬公司(附註33)	11,072	1,849	486	—	13,407
出售	—	(2,529)	(227)	(164)	(2,920)
於2022年12月31日	87,093	54,555	5,088	29,103	175,839
累計折舊					
於2021年1月1日	69	29,510	2,230	18,452	50,261
折舊	54	5,677	623	2,457	8,811
收購一間附屬公司(附註33)	—	495	—	—	495
出售	(77)	(1,097)	(319)	(3,069)	(4,562)
於2021年12月31日及 2022年1月1日	46	34,585	2,534	17,840	55,005
折舊	879	6,197	690	3,411	11,177
出售	—	(2,191)	(217)	(101)	(2,509)
於2022年12月31日	925	38,591	3,007	21,150	63,673
賬面值					
於2022年12月31日	86,168	15,964	2,081	7,953	112,166
於2021年12月31日	2,730	15,427	2,078	2,807	23,042

於2022年12月31日，餘下租期為30至50年及賬面淨值人民幣86,168,000元(2021年：人民幣2,730,000元)的租賃土地及樓宇包括物業的租賃土地及樓宇部分。本集團就收購該等物業支付的代價無法於相關租賃土地的非租賃樓宇部分及未分割權益之間可靠分配，因此全部物業的結餘獲分類為物業、廠房及設備。

樓宇位於中國，乃根據中期租約持有作自用。

截至2022年及2021年12月31日，物業、廠房及設備並無受限制或被抵押為負債擔保。

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售及服務成本	7,434	6,120
行政開支	3,743	2,691
	11,177	8,811

18. 無形資產

	物業					總計
	計算機軟件	商標	管理合約	客戶關係	商譽	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本						
於2021年1月1日	19,462	2,975	39,213	12,112	54,804	128,566
添置	6,122	—	—	—	—	6,122
收購一間附屬公司(附註33)	118	—	2,530	20,190	37,828	60,666
於2021年12月31日及2022年1月1日	25,702	2,975	41,743	32,302	92,632	195,354
添置	11,088	—	—	—	—	11,088
收購附屬公司(附註33)	—	—	44,680	158,330	369,747	572,757
於2022年12月31日	36,790	2,975	86,423	190,632	462,379	779,199
累計攤銷						
於2021年1月1日	5,111	630	12,461	3,331	—	21,533
攤銷	2,640	229	4,637	2,052	—	9,558
於2021年12月31日及2022年1月1日	7,751	859	17,098	5,383	—	31,091
攤銷	3,954	229	5,595	6,681	—	16,459
於2022年12月31日	11,705	1,088	22,693	12,064	—	47,550
賬面值						
於2022年12月31日	25,085	1,887	63,730	178,568	462,379	731,649
於2021年12月31日	17,951	2,116	24,645	26,919	92,632	164,263

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售及服務成本	107	90
行政開支	16,352	9,468
	16,459	9,558

- (a) 截至2022年及2021年12月31日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保。
- (b) 收購附屬公司產生的商譽。

18. 無形資產 (續)

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
天津熙合	352,435	—
浙江遠甌	37,828	37,828
長沙相成	27,336	27,336
山東聯泰	25,961	25,961
河南和諧	17,312	—
杭州新時代	1,048	1,048
遠洋南通	459	459
	462,379	92,632

獨立估值師戴德梁行有限公司已獨立執行估值以釐定收購天津熙合及河南和諧產生的物業管理合約及客戶關係的公平值。釐定物業管理合約及客戶關係公平值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期 使用期限
物業管理合約	多期間超額盈利法	13%	10年
客戶關係	多期間超額盈利法	13.5%	10年

18. 無形資產 (續)

截至2022年12月31日，管理層已對商譽進行減值評估。天津熙合、長沙相成、山東聯泰、浙江遠甌及河南和諧所經營的物業管理業務的現金產生單位可收回金額已由獨立估值師戴德梁行有限公司評估並按使用價值計算方法釐定，該計算使用了基於管理層批准的為期五年的財務預算的現金流量預測。

下表載列於2022年12月31日用於評估具有重大商譽的物業管理業務現金產生單位可收回金額的各項主要假設。

	天津熙合	長沙相成	山東聯泰	浙江遠甌	河南和諧
2023年收入					
(年增長率百分比)	1.7%	29.0%	19.0%	3.0%	6.0%
2024年收入					
(年增長率百分比)	6.7%	3.0%	3.0%	3.0%	5.0%
2025年至2027年收入					
(年增長率百分比)	2.2%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
毛利率(佔收入百分比)	22.0%	18.0%	9.0%	16.0%	21.0%
貼現率	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%
銷售及營銷開支					
(增長率百分比)	2.2%-11.5%	0%	3.0%	0.5%	3.0%-53.8%
行政開支(增長率百分比)	-59.1%-2.2%	-2.1%-0.8%	-6.1%-29.1%	1.5%-25.5%	3.0%-53.0%
最終現金流量增長率	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%

下表載列於2021年12月31日用於評估具有重大商譽的物業管理業務現金產生單位的可收回金額的各項主要假設。

	長沙相成	山東聯泰	浙江遠甌
2022年收入(年增長率百分比)	7.0%	3.0%	5.0%
2023年收入(年增長率百分比)	5.0%	3.0%	4.0%
2024年至2026年收入(年增長率百分比)	3.0%-4.0%	3.0%	3.0%
毛利率(佔收入百分比)	18.5%	11.5%	15.5%
貼現率	13.0%	13.0%	13.0%
銷售及營銷開支(增長率百分比)	0%	2.1%-86.7%	-8.4%-3.0%
行政開支(增長率百分比)	1.7%-3.4%	-85.2%-3.5%	-26.5%-4.0%
最終現金流量增長率	2.2%	2.2%	2.2%

18. 無形資產 (續)

截至2022年12月31日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的現金產生單位可收回金額人民幣821,596,000元(2021年：人民幣186,805,000元)較其賬面值人民幣792,670,000元(2021年：人民幣171,098,000元)多出人民幣28,926,000元(2021年：人民幣15,707,000元)。

截至2022年及2021年12月31日具有重大商譽的物業管理業務的現金產生單位餘量詳情載列如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
天津熙合	6,188	—
長沙相成	799	4,173
山東聯泰	4,131	8,501
浙江遠甌	5,724	3,033
河南和諧	12,084	—

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列截至2022年及2021年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算方法中單獨計算會抵銷餘量的變動。

	天津熙合	長沙相成	山東聯泰	浙江遠甌	河南和諧
截至2022年12月31日					
收入年增長率	-0.1%	-0.4%	-2.2%	-2.1%	-6.1%
貼現率	+0.1%	+0.2%	+1.01%	+0.9%	+4.0%
毛利率	21.8%	18.0%	9.0%	15.5%	20.4%
最終現金流量增長率	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%
截至2021年12月31日					
收入年增長率	—	-1.7%	-4.1%	-1.1%	—
貼現率	—	+1.0%	+2.1%	+0.5%	—
毛利率	—	18.5%	11.5%	15.5%	—
最終現金流量增長率	—	2.2%	2.2%	2.2%	—

本公司董事經參考獨立估值師截至2022年12月31日對可收回金額進行的評估，確定截至2022年12月31日商譽無須作出減值撥備(2021年：無)。

19. 租賃

(a) 在綜合財務狀況表中確認的金額

綜合財務狀況表包括以下與租賃有關的賬面金額：

使用權資產	樓宇	停車場	車輛	設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於2021年1月1日	21,328	3,754	263	222	25,567
添置	15,307	4,466	—	—	19,773
出售	—	—	—	(31)	(31)
於2021年12月31日及 2022年1月1日	36,635	8,220	263	191	45,309
添置	11,519	202	—	—	11,721
於2022年12月31日	48,154	8,422	263	191	57,030
累計折舊					
於2021年1月1日	7,418	2,892	13	27	10,350
年內計提撥備	8,821	1,930	89	63	10,903
於2021年12月31日及 2022年1月1日	16,239	4,822	102	90	21,253
年內計提撥備	8,874	2,059	88	64	11,085
於2022年12月31日	25,113	6,881	190	154	32,338
賬面值					
於2022年12月31日	23,041	1,541	73	37	24,692
於2021年12月31日	20,396	3,398	161	101	24,056

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債		
流動	3,289	8,000
非流動	13,392	13,138
	16,681	21,138

19. 租賃 (續)

(b) 於綜合全面收益表確認之金額

綜合全面收益表載列下列與租賃有關之金額：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊開支		
樓宇	8,874	8,821
停車場	2,059	1,930
車輛	88	89
設備	64	63
	11,085	10,903
利息開支(附註11)	1,727	1,436

(c) 於綜合現金流量表確認之金額

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
融資活動所得現金流量		
租賃負債利息部分付款	1,727	1,436
租賃負債本金部分付款	12,154	11,914
	13,881	13,350

(d) 本集團之租賃活動及其入賬方法：

本集團租賃若干辦公室、停車場、車輛及設備。租賃合約通常按2至10年的固定期限訂立。

租賃條款按個別基準協商確定，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾於出租人持有的租賃資產。租賃資產不可用作借貸抵押品。

20. 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項及應收票據	1,063,369	523,691
其他應收款項(不包括預付款項)	1,125,519	165,596
受限制銀行存款	471	541
現金及現金等價物	471,702	2,526,530
	2,661,061	3,216,358
金融負債		
按攤銷成本計量的負債		
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利 以及其他應付稅項)	1,115,265	770,144
租賃負債	16,681	21,138
	1,131,946	791,282

21. 存貨

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
停車位	222,153	157,640
持作銷售的物業	24,513	12,976
消耗品及商品	2,817	5,593
	249,483	176,209

22. 貿易應收款項及應收票據

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方(附註34(d))	545,806	209,628
— 第三方	746,021	356,157
	1,291,827	565,785
應收票據		
— 第三方	—	235
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(228,458)	(42,329)
	1,063,369	523,691

貿易應收款項及應收票據主要指未付物業管理服務收入的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳費通知單時到期支付。

釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項及應收票據的可收回性時，本集團考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷經驗及客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

截至2022年及2021年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	於2022年12月31日			於2021年12月31日		
	應收 關聯方 款項	應收 第三方 款項	總計	應收 關聯方 款項	應收 第三方 款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	181,257	299,651	480,908	141,027	148,739	289,766
91至180日	87,644	116,071	203,715	24,289	55,104	79,393
181至360日	182,696	143,537	326,233	36,267	60,979	97,246
1至2年	85,520	102,655	188,175	5,125	50,197	55,322
2至3年	7,037	38,649	45,686	2,054	31,791	33,845
3年以上	1,652	45,458	47,110	866	9,582	10,448
總計	545,806	746,021	1,291,827	209,628	356,392	566,020

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2022年12月31日，對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣228,458,000元(2021年：人民幣42,329,000元)的撥備(附註3.1.2)。

截至2022年及2021年12月31日，貿易應收款項及應收票據以人民幣計值，貿易應收款項及應收票據的公平值與其賬面值相若。

23. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
向供貨商作出的預付款項		
— 關聯方(附註34(d))	8,112	216
— 第三方	35,173	32,992
	43,285	33,208
收購一間附屬公司的預付款項	—	20,150
	43,285	53,358
其他應收款項		
— 關聯方(附註34(d))	160,105	81,104
— 應收一名關聯方股息(附註34(d))	30,000	—
— 代表業主作出的付款	62,081	49,438
— 按金	28,909	19,845
— 可退還按金(i)		
— 關聯方(附註34(d))	1,018,745	—
— 第三方	95,000	—
— 其他	38,392	17,487
	1,433,232	167,874
減：其他應收款項減值撥備	(307,713)	(2,278)
	1,125,519	165,596
預付稅項	10,305	652
	1,179,109	219,606

- (i) 截至2022年12月31日止年度，本集團已為潛在投資作出多項可退還按金。約人民幣472,395,000元在報告期末後隨後退回給本集團。於2022年12月31日，應收關聯方及第三方的應收可退還按金賬面淨額(扣除預期信用損失後)分別約為人民幣760,939,000元及人民幣74,251,000元。

24. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
手頭現金	146	31
銀行存款(a)	472,027	2,527,040
	472,173	2,527,071
減：受限制銀行存款(b)	(471)	(541)
現金及現金等價物	471,702	2,526,530

24. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款（續）

(a) 手頭現金均以人民幣計值及銀行存款以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	469,953	1,775,583
港元	2,074	20,498
美元	—	730,959
	472,027	2,527,040

(b) 截至2022年及2021年12月31日，受限制銀行存款主要是為根據當地政府機構就物業管理項目投標所規定存作與維護項目有關的若干合約的履約保證金及物業管理項目的投標保證金的存款。相關保證金於物業管理服務期結束時退還。

25. 股本

本公司於2020年4月15日於開曼群島註冊成立。於2022年12月31日，已發行股份為1,184,000,000股（2021年：1,184,000,000股），每股面值0.1港元。

	股份數目	股本	股本
		千港元	人民幣千元
已發行及繳足：			
於2021年1月1日、2021年12月31日及 2022年12月31日	1,184,000,000	118,400	99,829

26. 法定儲備

根據中國相關規則及規例及本公司組織章程細則，所有中國公司均須將其除稅後溢利的10%（根據中國會計規則及規例計算）轉入法定儲備金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定儲備金僅於相關機構批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

27. 其他儲備

其他儲備主要包括注資、視同最終控股公司的分派及注資。

28. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方(附註34(d))	51,990	29,215
— 第三方	663,882	415,102
	715,872	444,317
其他應付款項		
— 關聯方(附註34(d))	18,163	32,042
— 按金	176,865	132,419
— 代業主收取的款項	167,836	100,845
— 收購一間附屬公司應付的代價	17,160	28,600
— 其他	18,049	24,468
	398,073	318,374
應付股息		
— 非控股股東	1,320	7,453
應計薪金及應付福利	125,683	140,015
其他應付稅項	9,244	16,730
	134,927	156,745
減：非流動部分	(15,805)	(24,434)
總計	1,234,387	902,455

於2022年及2021年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。貿易應付款項的平均信貸期為90日。

28. 貿易及其他應付款項 (續)

於2022年及2021年12月31日，貿易應付款項(包括屬貿易性質的應付關聯方款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	619,776	406,713
1至2年	70,975	28,862
2至3年	16,379	5,866
3年以上	8,742	2,876
總計	715,872	444,317

29. 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後已變現的遞延稅項資產	90,875	19,515
— 12個月內已變現的遞延稅項資產	324	220
	91,199	19,735
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後已結算的遞延稅項負債	(60,031)	(16,584)
— 12個月內已結算的遞延稅項負債	(2,828)	(1,431)
	(62,859)	(18,015)
	28,340	1,720

29. 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產及負債於2022年及2021年年度的變動(不計及同一稅項司法權區的結餘抵銷)如下:

	遞延稅項資產		遞延稅項資產		遞延稅項資產		遞延稅項負債		總計
	遞延稅項資產 — 呆賬準備	遞延稅項資產 — 應計費用	遞延稅項資產 — 未變現收益	遞延稅項資產 — 使用權資產及租賃負債影響淨額	遞延稅項資產 — 存貨影響淨額	遞延稅項資產 — 累計虧損	遞延稅項負債 — 投資物業重估	遞延稅項負債 — 業務合併時確認的無形資產超額價值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年1月1日	19,693	2,650	143	181	—	—	(10,975)	(7,576)	4,116
於所得稅開支計入/ (扣除)	2,023	—	(61)	39	—	—	(148)	1,431	3,284
收購	—	—	—	—	—	—	—	(5,680)	(5,680)
截至2021年12月31日	21,716	2,650	82	220	—	—	(11,123)	(11,825)	1,720
截至2022年1月1日	21,716	2,650	82	220	—	—	(11,123)	(11,825)	1,720
於所得稅開支計入/ (扣除)	71,111	—	(82)	104	707	14	—	2,828	74,682
收購	1,321	—	—	—	1,370	—	—	(50,753)	(48,062)
截至2022年12月31日	94,148	2,650	—	324	2,077	14	(11,123)	(59,750)	28,340

於報告期末,本集團有約人民幣1,222,000元(2021年:人民幣12,801,000元)未動用稅項虧損可抵銷未來溢利。已就該等虧損人民幣56,000元(2021年:人民幣零元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流,故並無就餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。這些未確認的稅項虧損將在2027年(2021年:2026年)之前的不同日期到期。

截至2022年12月31日,就部分中國子公司歸屬於中國境外投資者的未匯出的可分配利潤人民幣789,544,000元(2021年:人民幣597,829,000元)而言,尚未就匯出時應繳納的預提所得稅確認遞延所得稅負債因利潤擬在中國再投資。

30. 股息

有關財政年度的股息如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
已宣派每股普通股人民幣0.136元(2021年：人民幣零元)的中期股息(a)	161,024	—
建議每股普通股人民幣0.123元(2021年：人民幣0.093元)的期末股息(b)	145,632	110,112
	306,656	110,112

- (a) 於2022年8月30日，本公司宣派截至2022年12月31日止年度的中期股息總額為人民幣161,024,000元。
- (b) 於2023年3月31日，本公司建議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息人民幣145,632,000元。
- (c) 於2022年度，本集團向本公司股東宣派及支付股息合計人民幣271,136,000元(2021年：人民幣65,120,000元)。

31. 經營所得現金

(a) 債務淨額對賬

本節載列所示2022年及2021年年度的債務淨額及債務淨額變動分析。

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	471,702	2,526,530
租賃負債	(16,681)	(21,138)
現金淨額	455,021	2,505,392

	現金及 現金等價物	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日的現金淨額	2,175,019	(12,731)	2,162,288
新增租賃負債	—	(20,321)	(20,321)
應計利息開支	—	(1,436)	(1,436)
外匯	(8,885)	—	(8,885)
現金流量	360,396	13,350	373,746
於2021年12月31日的現金淨額	2,526,530	(21,138)	2,505,392
於2022年1月1日的現金淨額	2,526,530	(21,138)	2,505,392
新增租賃負債	—	(7,697)	(7,697)
應計利息開支	—	(1,727)	(1,727)
外匯	(11,541)	—	(11,541)
現金流量	(2,043,287)	13,881	(2,029,406)
於2022年12月31日的現金淨額	471,702	(16,681)	455,021

32. 承擔

(a) 應收經營租賃租金

就土地及樓宇而言，不可撤銷經營租約項下的未來最低應收租金總額如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	263	450
1至2年	—	263
	263	713

(b) 資本承擔

於報告期末已訂約但尚未確認為負債的重大資本承擔如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
收購附屬公司的代價(收購於12月31日尚未完成)	—	61,200

33. 業務合併

(a) 河南和諧

於2022年1月14日，本集團按代價人民幣31,350,000元向一名第三方收購河南和諧之51%股權。河南和諧及其附屬公司為於中國註冊成立的有限公司。該等公司主要於中國內地從事物業管理行業業務。河南和諧之可識別淨資產總額為人民幣27,526,000元。轉讓代價超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。

自收購日期起至2022年12月31日止期間，所收購的河南和諧的業務為本集團貢獻總收入人民幣37,705,000元及淨利潤人民幣5,557,000元。

	於收購日期
	人民幣千元
已付代價	
— 於本年度	11,200
— 於過往年度	20,150
	31,350
所收購的可識別資產及所承擔的負債的確認金額	
現金及現金等價物	4,627
存貨	31,900
物業、廠房及設備	498
無形資產	10,540
貿易應收款項及應收票據	16,733
遞延稅項資產	1,370
預付款項及其他應收款項	452
貿易及其他應付款項	(18,267)
即期所得稅負債	(252)
合約負債	(17,440)
遞延稅項負債	(2,635)
可識別淨資產總額	27,526
減：非控股權益(分佔49%可識別淨資產)	(13,488)
所收購的資產淨值	14,038
商譽	17,312

33. 業務合併 (續)

(a) 河南和諧 (續)

於收購日期的公允價值以及貿易應收款項及應收票據的合約總額為人民幣16,733,000元，及於收購日期的公允價值及其他應收款項的合約總額為人民幣452,000元。於收購日期對預計無法收回的合約現金流量的最佳估計為人民幣零元。

收購相關費用為人民幣零元。

商譽金額人民幣17,312,000元產生於多個因素。重要因素包括通過結合高技能勞動力及獲得規模經濟的預期協同效應。所確認的商譽預計均不可扣減所得稅。

截至2022年12月31日止年度內，收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
於本年已付現金代價	(11,200)
於收購日期收購的現金及現金等價物	4,627
收購產生的現金流出淨額	(6,573)

(b) 天津熙合

於2022年11月3日，本集團按代價人民幣500,000,000元向一間由最終控股公司控制的實體及一間由最終控股公司持有的聯營公司收購天津熙合之100%股權。天津熙合及其附屬公司為於中國註冊成立的有限公司。該等公司主要於中國內地從事物業管理行業業務。天津熙合之可識別淨資產總額為人民幣147,565,000元。轉讓代價超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。

自收購日期起至2022年12月31日止期間，所收購的天津熙合的業務為本集團貢獻總收入人民幣77,160,000元及淨利潤人民幣10,069,000元。

倘自2022年1月1日起開始對天津熙合進行合併計算，則截至2022年12月31日止年度綜合全面收益表列示的備考收入將為人民幣3,609,803,000元及利潤為人民幣118,004,000元。

33. 業務合併 (續)

(b) 天津熙合 (續)

	於收購日期 人民幣千元
代價	
— 已付現金	500,000
所收購的可識別資產及所承擔的負債的確認金額	
現金及現金等價物	31,338
存貨	53,352
物業、廠房及設備	12,909
無形資產	192,470
貿易應收款項及應收票據	148,217
遞延稅項資產	1,321
預付款項及其他應收款項	49,255
貿易及其他應付款項	(206,957)
即期所得稅負債	(7,964)
合約負債	(75,028)
遞延稅項負債	(48,118)
非控股權益 — 天津熙合附屬公司	(3,230)
可識別淨資產總額	147,565
商譽	352,435

於收購日期的公允價值以及貿易應收款項及應收票據的合約總額為人民幣153,810,000元，及於收購日期的公允價值及其他應收款項的合約總額為人民幣49,255,000元。貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項於收購日期對預計無法收回的合約現金流量的最佳估計分別為人民幣5,593,000元及人民幣零元。

收購相關成本人民幣零元。

商譽金額人民幣352,435,000元產生於多個因素。重要因素包括通過結合高技能勞動力及獲得規模經濟的預期協同效應。所確認的商譽預計均不可扣減所得稅。

截至2022年12月31日止年度內，收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
於本年已付現金代價	(500,000)
於收購日期收購的現金及現金等價物	31,338
收購產生的現金流出淨額	(468,662)

33. 業務合併 (續)

(c) 浙江遠甌

於2021年7月31日，本集團按代價人民幣54,100,000元向一名第三方收購浙江遠甌之80%股權。浙江遠甌之可識別淨資產總額為人民幣20,340,000元。轉讓代價超過所收購可識別淨資產公允價值的金額確認為商譽。

自收購日期起至2021年12月31日止期間，所收購的浙江遠甌的業務為本集團貢獻總收入人民幣23,334,000元及淨利潤人民幣1,801,000元。

倘自2021年1月1日起開始對浙江遠甌進行合併計算，則截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收入為人民幣3,003,783,000元及利潤為人民幣445,622,000元。

	於收購日期 人民幣千元
代價	
— 已付現金	25,500
— 其他應付款項	28,600
	54,100
所收購的可識別資產及所承擔的負債的確認金額	
現金及現金等價物	1,681
存貨	137
物業、廠房及設備	853
無形資產	22,838
貿易應收款項及應收票據	8,907
預付款項及其他應收款項	1,331
即期所得稅負債	(9,691)
合約負債	(36)
遞延稅項負債	(5,680)
可識別淨資產總額	20,340
減：非控股權益	(4,068)
所收購的資產淨值	16,272
商譽	37,828

商譽金額人民幣37,828,000元產生於多個因素。重要因素包括通過結合高技能勞動力及獲得規模經濟的預期協同效應。所確認的商譽預計均不可扣減所得稅。

截至2021年12月31日止年度內，收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(25,500)
於收購日期收購的現金及現金等價物	1,681
收購產生的現金流出淨額	(23,819)

34. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

	名稱	關係
(1)	遠洋集團控股有限公司	最終控股公司
(2)	大家保險集團有限責任公司	本集團最終控股公司的股東
(3)	耀勝發展有限公司	中間控股公司
(4)	北京百思得科技服務有限責任公司	合營企業
(5)	重慶騰基物業管理有限公司	合營企業

(b) 與關聯方的交易

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務收入		
— 一間合營企業	722	389
— 最終控股公司控制的實體	401,546	435,410
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	280,356	294,646
— 本集團最終控股公司的股東	21,681	32,826
	704,305	763,271
購買貨品及服務		
— 一間合營企業	116,487	120,921
— 最終控股公司控制的實體	40,150	10,336
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	22,718	5,737
— 本集團最終控股公司的股東	—	97
	179,355	137,091
確認投資物業的租賃資產		
— 最終控股公司控制的實體	75,581	—
確認使用權資產		
— 最終控股公司控制的實體	34	10,487
租賃負債利息支出		
— 最終控股公司控制的實體	1,074	587
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	46	53
	1,120	640

34. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
向最終控股公司控制的實體的應付按金		
於1月1日	54,445	—
年內墊付款	70,386	66,390
年內償還款	(6,364)	(11,945)
於12月31日	118,467	54,445
最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體的應付按金		
於1月1日	16,636	—
年內墊付款	7,742	16,636
年內償還款	(5,010)	—
於12月31日	19,368	16,636
收購天津熙合之100%股權		
— 最終控股公司控制的實體	250,000	—
— 最終控股公司擁有重大影響力的實體	250,000	—

上述所有交易均於本集團的正常業務過程中按交易各方協議的條款開展。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員及董事的薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	13,788	11,751

34. 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日			
	賬面總值	賬面值	賬面總值	賬面值
	2022年	2022年	2021年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據				
— 一間合營企業	—	—	3	3
— 最終控股公司控制的實體	356,615	266,373	90,687	89,734
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	188,681	178,806	117,992	117,216
— 本集團最終控股公司的股東	510	497	946	943
	545,806	445,676	209,628	207,896
其他應收款項				
— 一間合營企業	30	30	398	398
— 最終控股公司控制的實體	1,158,029	878,114	61,442	61,424
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	50,791	50,534	19,264	19,258
	1,208,850	928,678	81,104	81,080

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
預付款項		
— 最終控股公司控制的實體	8,112	216
貿易應付款項		
— 一間合營企業	39,669	24,150
— 最終控股公司控制的實體	5,224	4,638
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	7,097	325
— 本集團最終控股公司的股東	—	102
	51,990	29,215
其他應付款項		
— 一間合營企業	—	25
— 最終控股公司控制的實體	9,672	21,997
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	8,491	10,020
	18,163	32,042

34. 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘 (續)

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債		
— 一間合營企業	13	4
— 最終控股公司控制的實體	3,300	1,929
— 最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的實體	526	2,270
— 本集團最終控股公司的股東	—	4,085
	3,839	8,288
租賃負債		
— 最終控股公司控制的實體	9,339	12,109
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	632	836
	9,971	12,945

35. 本公司財務狀況表及儲備變動

本公司財務狀況表：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司投資	—*	—*
預付款項及其他應收款項	1,355,722	770,086
非流動資產總額	1,355,722	770,086
流動資產		
預付款項及其他應收款項	99	198
現金及現金等價物	10,634	1,051,548
流動資產總額	10,733	1,051,746
總資產	1,366,455	1,821,832
權益		
股本(附註25)	99,829	99,829
儲備(a)	1,316,509	1,587,645
累計虧損(a)	(50,503)	(33,648)
總權益	1,365,835	1,653,826
負債		
非流動負債		
貿易及其他應付款項	—	167,047
流動負債		
貿易及其他應付款項	620	959
總負債	620	168,006
權益及負債總額	1,366,455	1,821,832

* 少於人民幣1,000元

本公司的財務狀況表已於2023年3月31日獲董事局批准及授權刊發並由下列人士代表簽署：

楊德勇
執行董事

朱葛穎
執行董事

35. 本公司財務狀況表及儲備變動 (續)

(a) 本公司儲備變動

	累計虧損	其他儲備
	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	(19,671)	1,652,765
年內虧損	(13,977)	—
股息	—	(65,120)
於2021年12月31日	(33,648)	1,587,645
於2022年1月1日	(33,648)	1,587,645
年內虧損	(16,855)	—
股息	—	(271,136)
於2022年12月31日	(50,503)	1,316,509

36. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

本公司截至2022年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

就作為董事之人士已付或應收之酬金 (不論是本公司或其附屬公司)

	薪金	花紅	袍金	住房津貼	退休福利計 劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事							
楊德勇 (行政總裁及聯席主席)	1,620	1,555	—	36	57	63	3,331
朱葛穎	900	840	—	35	58	54	1,887
非執行董事							
崔洪杰 (聯席主席)	—	—	—	—	—	—	—
朱曉星	—	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事							
郭杰	—	—	366	—	—	—	366
薛軍 (附註(i))	—	—	147	—	—	—	147
朱霖 (附註(i))	—	—	147	—	—	—	147
何子建 (附註(ii))	—	—	222	—	—	—	222
梁偉雄 (附註(ii))	—	—	220	—	—	—	220
	2,520	2,395	1,102	71	115	117	6,320

36. 董事福利及權益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

本公司截至2021年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

就作為董事之人士已付或應收之酬金 (不論是本公司或其附屬公司)

	薪金		花紅	袍金	住房津貼	退休福利計 劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事								
楊德勇 (行政總裁及聯席主席)	1,620	2,016	—	40	53	62	3,791	
朱葛穎	900	815	—	40	53	47	1,855	
非執行董事								
崔洪杰 (聯席主席)	—	—	—	—	—	—	—	
朱曉星	—	—	—	—	—	—	—	
獨立非執行董事								
郭杰	—	—	250	—	—	—	250	
薛軍	—	—	250	—	—	—	250	
朱霖	—	—	250	—	—	—	250	
	2,520	2,831	750	80	106	109	6,396	

附註：

- (i) 於2022年8月，薛軍博士及朱霖先生辭任本公司獨立非執行董事。
 - (ii) 於2022年8月，何子建先生及梁偉雄先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (b) 於截至2022年12月31日止年度，根據本集團發起的確定福利退休金計劃，並無向董事支付或董事應收的退休福利 (2021年：無)。
- (c) 於截至2022年12月31日止年度，不存在董事離職福利 (2021年：無)。
- (d) 於截至2022年12月31日止年度，概無為獲得董事服務而向第三方提供代價 (2021年：無)。

36. 董事福利及權益 (續)

- (e) 於截至2022年12月31日止年度，本公司或其附屬公司(如適用)均無以本公司或其任何控股公司董事或其有關董事所控制的法人團體及其有關的實體為受益人進行任何貸款，類似貸款及其他交易(2021年：無)。
- (f) 於截至2022年12月31日止年度，本公司並無於截至2022年12月31日止年度末或截至2022年12月31日止年度任何時間，參與其中且本公司董事直接或間接於其中擁有權益的本集團業務的重大交易、安排及合約(2021年：無)。
- (g) 截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團概無向上述任何董事支付任何酬金作為吸引加入或加入本集團的獎金或離職補償。

37. 期後事項

收購遠洋機電設備技術發展有限公司(「遠洋機電」)

於2023年2月24日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家與遠洋集團之一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購遠洋機電之全部股權，總代價為人民幣54,000,000元。

遠洋機電為一間於中國成立的有限公司以及一家專注於中國房地產行業的綜合機電解決方案供應商。遠洋機電主要從事機電業務，包括機電施工、工程承包、技術開發及諮詢。遠洋機電亦積極參與智慧家居、節能環保以及系統集成等領域的工作。該交易已於2023年3月8日完成工商登記變更。

五年財務摘要

	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	3,269,905	2,965,559	2,023,319	1,829,575	1,610,309
毛利	769,441	824,835	511,301	376,679	322,997
本公司擁有人應佔溢利	75,416	439,020	257,634	206,504	137,153
資產總額	4,086,080	3,828,344	3,092,372	4,156,943	4,339,032
負債總額	1,828,421	1,394,216	1,041,067	3,716,677	3,809,147
本公司擁有人應佔權益	2,206,559	2,402,283	2,028,383	417,938	500,942
權益總額	2,257,659	2,434,128	2,051,305	440,266	529,885

詞彙

於本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東周年大會」	指	本公司股東周年大會
「細則」	指	本公司的經修訂及重列組織章程細則
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事局」	指	董事局
「董事局委員會」	指	董事局委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「操守準則」	指	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「本公司」、「公司」 或「遠洋服務」	指	遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)
「公司秘書」	指	本公司公司秘書
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為本集團各成員公司的受託人)為受益人所簽訂日期為2020年11月30日的不競爭契據，詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節中的「不競爭承諾」等段
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司股東特別大會
「ESG」或「環境、 社會及管治」	指	環境、社會及管治
「執行董事」	指	執行董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」、「集團」 或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「聯席主席」	指	董事局聯席主席

「最後實際可行日期」	指	2023年3月31日，即本年報刊發前的最後實際可行日期
「上市日期」	指	2020年12月17日，股份於聯交所上市的首日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「非執行董事」	指	非執行董事
「遠洋億家」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月7日之招股章程
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「風險控制部」	指	本公司風險控制部
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「耀勝」	指	耀勝發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋控股的全資附屬公司，並為控股股東
「遠洋關連人士」	指	遠洋控股及其聯繫人，為免生疑問，本集團除外
「遠洋集團」	指	遠洋控股及其附屬公司
「遠洋控股」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)，並為控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「同比」	指	與去年同期相比
「%」	指	百分比

遠洋服務控股有限公司

Sino-Ocean Service Holding Limited

地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

電話: +852 2899 2880

地址: 北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層

Address: 2nd Floor, Tower A, No. A518 East Road of Chaoyang Sports Center, Chaoyang District, Beijing

電話: +8610 8564 2300

www.sinooceanservice.com



遠洋服務官方微信

Sino-Ocean Service
Official WeChat

